

# 文峰大世界连锁发展股份有限公司

(江苏省南通市南大街3-21号)



保荐人（主承销商）



安信证券股份有限公司  
Essence Securities Co., Ltd.

(深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元)

## 发行概况

---

|               |                 |                 |             |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------|
| <b>发行股票类型</b> | 人民币普通股（A股）      | <b>发行股数</b>     | 11,000 万股   |
| <b>每股面值</b>   | 人民币 1.00 元      | <b>每股发行价格</b>   | 人民币 20.00 元 |
| <b>发行日期</b>   | 2011 年 5 月 25 日 | <b>上市的证券交易所</b> | 上海证券交易所     |
| <b>发行后总股本</b> | 49,280 万股       |                 |             |

**本次发行前股东所持股份的流通限制及自愿锁定的承诺** 公司控股股东江苏文峰集团有限公司、公司股东南通新有斐大酒店有限公司承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前其持有的发行人股份，也不由发行人回购其持有的股份。公司实际控制人、董事长徐长江承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；在任职期间每年转让的股份不超过所间接持有发行人股份总数的百分之二十五；本人离职后半年内，不转让所间接持有的发行人股份。公司股东北京舜世嘉和投资顾问有限公司和自然人股东陈建平承诺：在发行人本次 A 股股票挂牌上市交易之日起一年内，不转让所持有的发行人股份。间接持有公司股份并担任公司董事、监事或高级管理人员等职务的陈松林、顾建华、马永、满政德、杨建华、裴浩兵、夏春宝、张凯承诺：所间接持有的发行人股份自发行人股票上市交易之日起一年内不转让；在任职期间每年转让的股份不超过所间接持有发行人股份总数的百分之二十五；本人离职后半年内，不转让所间接持有的发行人股份。

**保荐人（主承销商）** 安信证券股份有限公司

**招股说明书签署日期** 2011 年 5 月 31 日

---

## 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

### 1、发行前股东和实际控制人承诺：

(1) 公司控股股东江苏文峰集团有限公司、公司股东南通新有斐大酒店有限公司承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前其持有的发行人股份，也不由发行人回购其持有的股份。

(2) 公司实际控制人、董事长徐长江承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；在任职期间每年转让的股份不超过所间接持有发行人股份总数的百分之二十五；本人离职后半年内，不转让所间接持有的发行人股份。

(3) 公司股东北京舜世嘉和投资顾问有限公司和自然人股东陈建平承诺：在发行人本次A股股票挂牌上市交易之日起一年内，不转让所持有的发行人股份。

(4) 间接持有公司股份并担任公司董事、监事和高级管理人员等职务的陈松林、顾建华、马永、满政德、杨建华、裴浩兵、夏春宝、张凯承诺：所间接持有的发行人股份自发行人股票上市交易之日起一年内不转让；在任职期间每年转让的股份不超过所间接持有发行人股份总数的百分之二十五；本人离职后半年内，不转让所间接持有的发行人股份。

2、截至2010年12月31日，公司滚存的未分配利润为505,886,536.01元（合并报表口径）和370,494,337.94元（母公司报表口径）。根据公司2010年度股东大会决议，公司对2010年度利润进行分配，每10股分配现金股利人民币7.3元（含税），共分配现金股利27,944.40万元；为兼顾新老股东利益，如公司在2011年底前股票发行上市，则公司2010年度利润分配后滚存的未分配利润与2011年1月1日至发行前实现的利润由公开发行后的新老股东共享。截至2011年3月31日，上述利润分配方案已实施完毕，实际分配利润27,944.40万元。2010年末合并报表归属于母公司股东权益合计为102,161.67万元，扣除上述已分配利润后为74,217.27万元。

3、因公司原会计师事务所发生合并重组，经公司第二届董事会第十一次会议和2010年第一次临时股东大会决议通过，公司聘请的会计师由天健正信会计师事务所有限公司变更为信永中和会计师事务所有限责任公司。信永中和为公司本

次发行重新出具了专业报告，并承担核查及出具专业报告真实、准确、完整的责任。

4、公司下属子公司上海文峰广场目前租用上海文峰千家惠所持的商业物业经营，上海文峰千家惠所有的商业物业中有部分（约14,552平方米，目前未被公司使用）目前尚未办理权属证明，存在瑕疵。公司实际控制人徐长江、股东文峰集团、新有斐承诺：在公司发行上市后半年内，将新有斐所持上海文峰千家惠的全部股权转让给公司，转让价格将不高于其账面值。文峰集团承诺：在新有斐将上海文峰千家惠股权转让给发行人时，如瑕疵部分权属证明仍未办理完毕，将按账面价格向上海文峰千家惠收购瑕疵部分并负责继续申请补办相关权属证明。如该等瑕疵部分今后完成办理产权证明，将立即将其按账面成本转让给上海文峰千家惠或公司。办理权属证书过程中如发生相关费用（包括土地使用权出让金及相关费用），由文峰集团先行支付，转回时计入转回价格。瑕疵部分归属于文峰集团期间，发行人根据经营需要可统一进行管理。如果因瑕疵部分被政府部门处罚，导致公司（含上海文峰千家惠）发生的直接和间接损失，由文峰集团承担全部赔偿责任。

5、公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险：

（1）营业收入地区分布相对集中的风险

截至本招股书签署日，公司32家门店分布在华东地区的5个城市。其中，在南通地区开设的门店家数为21家，占公司门店数量的65.63%；经营面积约267,043平方米，约占公司总经营面积的74.30%。2008-2010年，来自南通地区的主营业务收入占总主营业务收入的比分别为69.46%、71.22%和72.94%（抵销内部交易前的收入）。如果南通地区的居民收入、社会零售需求、市政规划、所在商圈的竞争环境等发生重大变化，都可能对公司的经营业绩产生较大影响。

（2）租用物业租金上涨和不能续租的风险

截至本招股书签署日，公司32家门店中，19家以租赁物业的方式经营，租赁物业经营面积约131,740平方米，约占总经营面积的36.65%。如租赁期满不能续租，或者出现其他导致无法继续租赁的情况，将对公司的经营产生较大影响。同时，由于商业物业租金逐年上涨，如果现有租约到期续租或者公司以租赁物业形式开设新店，将面临租金上涨引致成本上升的风险。

### （3）部分租赁存在瑕疵的风险

目前公司及子公司门店经营所使用的租赁的物业中，有1处面积共计7,000平方米的租赁物业实际使用用途与所处土地的用途不符；有5处面积总计为50,538.22平方米的租赁物业在出租时即存在抵押。虽然相关租赁合同合法有效，但如果该等租赁物业的抵押权相关债务未按时清偿且抵押权人行使抵押权，则承租人有可能无法继续承租该物业。如果有关租赁行为因上述因素终止，则公司相关门店的经营将受到影响。

### （4）募集资金拟投资项目风险

本次发行成功且募集资金到位后，公司的净资产将大幅增加，但是，由于募集资金投资项目存在一定的建设周期，公司的净利润增长速度短期内很可能无法同比增长，从而在募集资金到位后的一段时期内，公司的净资产收益率可能低于上市前的水平。此外，本次募集资金将大部分用于投资固定资产，固定资产的增加将导致公司每年折旧费用的增加。本次募集资金项目全部建成开业后，按计划投资额测算预计每年新增固定资产折旧共约3,300万元。如果公司利润的增长不能抵销折旧的增长，则将对公司净利润水平产生不利影响。

# 目 录

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>第一节 释 义</b> .....                | <b>10</b> |
| <b>第二节 概 览</b> .....                | <b>14</b> |
| 一、发行人简介 .....                       | 14        |
| 二、发行人控股股东及实际控制人简介 .....             | 14        |
| 三、发行人主要财务数据和指标 .....                | 16        |
| 四、本次发行情况 .....                      | 17        |
| 五、募集资金用途 .....                      | 18        |
| <b>第三节 本次发行概况</b> .....             | <b>19</b> |
| 一、本次发行的基本情况 .....                   | 19        |
| 二、本次发行有关的当事人 .....                  | 20        |
| 三、有关本次发行的重要时间安排 .....               | 21        |
| <b>第四节 风险因素</b> .....               | <b>22</b> |
| 一、行业风险 .....                        | 22        |
| 二、经营风险 .....                        | 23        |
| 三、大股东控制的风险 .....                    | 26        |
| 四、财务风险 .....                        | 26        |
| 五、募集资金拟投资项目风险 .....                 | 28        |
| 六、政策风险 .....                        | 29        |
| 七、意外事件风险 .....                      | 29        |
| <b>第五节 发行人基本情况</b> .....            | <b>30</b> |
| 一、发行人基本信息 .....                     | 30        |
| 二、发行人设立、改制及重组情况 .....               | 30        |
| 三、发行人股本形成和演变及重大资产重组情况 .....         | 34        |
| 四、历次验资情况 .....                      | 48        |
| 五、公司的组织结构 .....                     | 50        |
| 六、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况 .....         | 78        |
| 七、发行人有关股本的情况 .....                  | 93        |
| 八、公司内部职工股情况 .....                   | 94        |
| 九、公司工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况 ..... | 94        |
| 十、公司员工及其社会保障情况 .....                | 94        |
| 十一、主要股东作出的重要承诺及其履行情况 .....          | 95        |
| <b>第六节 业务与技术</b> .....              | <b>98</b> |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| 一、主营业务及变化情况                       | 98         |
| 二、行业基本情况                          | 98         |
| 三、公司的经营环境和竞争状况                    | 108        |
| 四、主要业务情况                          | 125        |
| 五、主要客户及供应商情况                      | 145        |
| 六、主要固定资产、无形资产                     | 146        |
| 七、主要产品和服务的质量控制情况                  | 156        |
| <b>第七节 同业竞争和关联交易</b>              | <b>157</b> |
| 一、同业竞争                            | 157        |
| 二、关联方与关联交易                        | 158        |
| <b>第八节 董事、监事及高级管理人员</b>           | <b>168</b> |
| 一、董事、监事及高级管理人员简介                  | 168        |
| 二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份情况      | 171        |
| 三、董事、监事及高级管理人员的个人投资情况             | 172        |
| 四、董事、监事及高级管理人员最近一年的收入情况           | 172        |
| 五、董事、监事及高级管理人员的兼职情况               | 172        |
| 六、董事、监事及高级管理人员相互之间的亲属关系           | 174        |
| 七、发行人与董事、监事及高级管理人员签订的有关协议         | 174        |
| 八、董事、监事和高级管理人员的任职资格               | 174        |
| 九、董事、监事和高级管理人员的聘任及变动情况            | 174        |
| <b>第九节 公司治理</b>                   | <b>176</b> |
| 一、公司三会制度及相关制度的建立健全及运行情况           | 176        |
| 二、发行人近三年违法、违规情况                   | 186        |
| 三、近三年资金被关联方占用、向关联方担保的情况及防止资金占用的措施 | 186        |
| 四、发行人内部控制制度情况                     | 188        |
| <b>第十节 财务会计信息</b>                 | <b>189</b> |
| 一、财务会计报表                          | 189        |
| 二、财务报表的编制基础、合并报表范围及其变化            | 200        |
| 三、重要会计政策和会计估计                     | 201        |
| 四、营业收入和营业成本                       | 215        |
| 五、非经常性损益                          | 216        |
| 六、主要资产                            | 218        |
| 七、主要负债                            | 223        |



|                           |            |
|---------------------------|------------|
| 八、所有者权益                   | 228        |
| 九、现金流量                    | 229        |
| 十、财务报表附注中的重要事项            | 229        |
| 十一、报告期内的主要财务指标            | 231        |
| 十二、资产评估情况                 | 232        |
| 十三、历次验资情况                 | 233        |
| <b>第十一节 管理层讨论与分析</b>      | <b>234</b> |
| 一、财务状况分析                  | 234        |
| 二、盈利能力分析                  | 253        |
| 三、资本性支出分析                 | 271        |
| 四、或有事项和重大期后事项对公司的影响       | 274        |
| 五、财务状况和盈利能力的未来趋势分析        | 274        |
| <b>第十二节 业务发展目标</b>        | <b>279</b> |
| 一、发行人发行当年和未来两年的发展计划       | 279        |
| 二、实现计划目标的假设条件和面临的主要困难     | 282        |
| 三、业务发展计划与现有业务的关系          | 283        |
| 四、本次募集资金运用对实现上述业务目标的作用    | 283        |
| <b>第十三节 募集资金使用</b>        | <b>285</b> |
| 一、本次募集资金规模及拟投资项目概览        | 285        |
| 二、募集资金缺口部分的处理             | 285        |
| 三、募集资金拟投资项目的必要性和可行性       | 285        |
| 四、募集资金拟投资项目介绍             | 289        |
| 五、募集资金拟投资项目经济效益分析         | 304        |
| 六、募集资金拟投资项目建设情况           | 308        |
| 七、本次募集资金运用对主要财务状况、经营成果的影响 | 309        |
| <b>第十四节 股利分配政策</b>        | <b>311</b> |
| 一、股利分配政策                  | 311        |
| 二、近三年实际股利分配情况             | 311        |
| 三、滚存未分配利润分配方案             | 312        |
| 四、发行人上市后的股利分配政策           | 312        |
| <b>第十五节 其他重要事项</b>        | <b>314</b> |
| 一、信息披露和投资者关系相关情况          | 314        |
| 二、重大合同                    | 314        |
| 三、对外担保情况                  | 319        |

|   |            |
|---|------------|
| 四、重大诉讼或仲裁情况 .....                       | 319        |
| 五、关联方的重大诉讼或仲裁事项 .....                   | 319        |
| 六、董事、监事及高级管理人员涉及刑事诉讼的情况 .....           | 319        |
| <b>第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 .....</b> | <b>320</b> |
| 一、发行人全体董事、监事及高级管理人员的声明 .....            | 320        |
| 二、保荐人（主承销商）声明 .....                     | 321        |
| 三、发行人律师声明 .....                         | 323        |
| 四、发行人会计师事务所声明 .....                     | 324        |
| 五、资产评估机构声明 .....                        | 325        |
| 六、验资机构声明 .....                          | 326        |
| <b>第十七节 备查文件 .....</b>                  | <b>327</b> |
| 一、 备查文件目录 .....                         | 327        |
| 二、 信息披露网址和文件查阅地点、时间 .....               | 327        |

## 第一节 释 义

本招股书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 发行人、公司、本公司 | 指 | 本次股票的发行人文峰大世界连锁发展股份有限公司及其前身                 |
| 文峰集团       | 指 | 江苏文峰集团有限公司，公司控股股东                           |
| 新有斐        | 指 | 南通新有斐大酒店有限公司，公司第二大股东                        |
| 舜世嘉和       | 指 | 北京舜世嘉和投资顾问有限公司，公司股东                         |
| 启东建筑公司     | 指 | 启东市建筑安装工程有限公司，曾为公司股东                        |
| 南通建港公司     | 指 | 南通建设港口物资公司，曾为公司股东                           |
| 江苏森达公司     | 指 | 江苏森达集团有限公司，曾为公司股东                           |
| 大世界南大街店    | 指 | 公司经营的位于江苏省南通市核心商圈南大街的大型百货门店                 |
| 如皋文峰       | 指 | 如皋文峰大世界有限公司，公司子公司，经营位于南通如皋市的百货门店（大世界如皋店）    |
| 海门文峰       | 指 | 海门文峰大世界有限公司，公司子公司，经营位于南通海门市的百货门店（大世界海门店）    |
| 如东文峰       | 指 | 如东文峰大世界有限公司，公司子公司，经营位于南通如东县的百货门店（大世界如东店）    |
| 启东文峰       | 指 | 启东文峰大世界有限公司，公司子公司，经营位于南通启东市的百货门店（大世界启东店）    |
| 通州文峰       | 指 | 通州文峰大世界有限公司，公司子公司，经营位于南通通州市的百货门店（大世界通州店）    |
| 海安文峰       | 指 | 海安县文峰大世界有限公司，公司子公司，经营位于南通海安县的百货门店（大世界海安店）   |
| 盐城文峰       | 指 | 盐城文峰大世界商贸有限公司，公司子公司，经营位于江苏省盐城市的百货门店（大世界盐城店） |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 靖江文峰      | 指 | 文峰大世界连锁发展靖江有限公司，经营位于江苏省泰州靖江市的百货门店（大世界靖江店）          |
| 建湖文峰      | 指 | 建湖文峰大世界商贸有限公司                                      |
| 宝应文峰      | 指 | 宝应文峰大世界亚细亚购物中心有限公司                                 |
| 文峰商贸      | 指 | 南通文峰商贸采购批发有限公司，公司子公司                               |
| 上海文峰商贸    | 指 | 上海文峰商贸有限公司，公司子公司                                   |
| 泰州文峰千家惠   | 指 | 泰州文峰千家惠购物中心有限公司，公司子公司，经营位于江苏省泰州市的百货和综合超市门店（千家惠泰州店） |
| 文峰麦客隆     | 指 | 南通文峰麦客隆购物中心有限公司，公司子公司，经营位于南通市工农南路的综合超市门店（麦客隆店）     |
| 通州文峰千家惠   | 指 | 通州文峰千家惠购物中心有限公司，公司子公司，经营位于南通州市的综合超市门店（千家惠通州店）。     |
| 南通文峰千家惠   | 指 | 南通文峰千家惠超市有限公司，公司子公司，经营位于南通市青年西路的综合超市门店（千家惠吉星店）     |
| 千家惠王府购物中心 | 指 | 南通文峰千家惠王府购物中心有限公司，公司子公司                            |
| 长宁文峰千家惠   | 指 | 上海长宁文峰千家惠购物中心有限公司，公司子公司                            |
| 上海文峰购物广场  | 指 | 上海文峰购物广场有限公司，公司子公司，经营位于上海浦东新区的大型百货和综合超市门店（大世界沪东店）  |
| 加盟管理公司    | 指 | 南通文峰超市加盟管理有限公司，公司子公司                               |
| 文峰科技      | 指 | 江苏文峰科技发展有限公司，公司子公司                                 |
| 文峰通讯      | 指 | 江苏文峰通讯有限公司，公司子公司                                   |

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 文峰电器        | 指 | 江苏文峰电器有限公司，公司子公司  |
| 文峰电器服务      | 指 | 南通文峰电器服务有限公司，公司子公司                                      |
| 文峰电器销售      | 指 | 南通文峰电器销售有限公司，公司子公司，经营公司位于南通市区及下辖县市的全部电器销售专业店            |
| 连云港文峰电器     | 指 | 连云港文峰电器销售有限公司，公司子公司，经营位于连云港的全部电器销售专业店                   |
| 泰州文峰电器      | 指 | 泰州文峰电器销售有限公司，公司子公司，经营公司位于泰州的全部电器销售专业店                   |
| 盐城文峰电器      | 指 | 盐城文峰电器销售有限公司，公司子公司，经营公司位于盐城的全部电器销售专业店                   |
| 上海文峰电器      | 指 | 上海文峰电器销售有限公司，公司子公司，经营位于上海的全部电器销售专业店                     |
| 大地房地产       | 指 | 南通市大地房地产开发有限公司，公司实际控制人徐长江控制的企业                          |
| 文峰饭店        | 指 | 南通市文峰饭店有限公司，公司控股股东控制的企业                                 |
| 南通大饭店       | 指 | 南通大饭店有限公司，公司控股股东控制的企业                                   |
| 海达汽车、文峰汽车连锁 | 指 | 江苏文峰汽车连锁发展有限公司，其前身为南通文峰海达汽车销售服务有限公司                     |
| 上海文峰千家惠     | 指 | 上海文峰千家惠购物中心有限公司   |
| 中国证监会       | 指 | 中国证券监督管理委员会   |
| 商务部         | 指 | 中华人民共和国商务部  |
| 上证所         | 指 | 指上海证券交易所  |
| 本次发行        | 指 | 文峰大世界连锁发展股份有限公司首次向社会公众发行面值 1.00 元的 11,000 万股人民币普通股股票的行为 |
| 人民币普通股、A 股  | 指 | 指用人民币标明面值且仅供境内投资者以人民币进                                  |

## 行买卖的股票

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 报告期           | 指 | 2008 年度、2009 年度和 2010 年度                           |
| 保荐人、主承销商      | 指 | 安信证券股份有限公司   |
| 发行人律师、竞天公诚    | 指 | 北京市竞天公诚律师事务所                                       |
| 会计师、信永中和      | 指 | 信永中和会计师事务所有限责任公司                                   |
| 公司章程（草案）、公司章程 | 指 | 文峰大世界连锁发展股份有限公司章程（草案）                              |
| 公司法           | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                       |
| 证券法           | 指 | 《中华人民共和国证券法》                                       |
| 元             | 指 | 人民币元   |
| 经营面积          | 指 | 门店所用物业的建筑面积  |
| 净营业面积         | 指 | 营业现场的有效营业面积，不含办公室、外仓、货梯、客梯等                        |
| 零售行业普及度       | 指 | 限额以上零售企业销售收入之和占某地区社会消费品零售总额的比重，该指标表明该地区零售行业发展的成熟程度 |
| 市场占有率         | 指 | 某零售企业占某地区限额以上零售企业销售收入之和的比重，该指标表明该零售企业在同行业中的竞争地位    |
| 坪效            | 指 | 零售企业门店平均每平方米净营业面积每年的销售额                            |

本招股书中部分合计数与各相关数据直接相加之和在尾数上如果存在差异，系四舍五入所致。

本招股书所引用的宏观及行业经济数据或指标，除非特别注明，均引自国家统计局、江苏省统计局、南通市统计局及其他相关地区统计局各年度《统计年鉴》、《国民经济和社会发展统计公报》，南通市统计局《关于南通市及下属各县市有关统计数据的函》等文件。

## 第二节 概 览

本概览仅对招股书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股书全文。

### 一、发行人简介

发行人名称：文峰大世界连锁发展股份有限公司

法定代表人：徐长江

成立时间：1995年9月27日

注册资本：38,280万元

注册地址：江苏省南通市南大街3-21号

办公地址：江苏省南通市青年东路1号

邮政编码：226007

电 话：0513 - 85505666 - 8968

传 真：0513 - 85121565

互联网网址：<http://www.wfdsj.com.cn>

电子信箱：[wf@wfdj.cn](mailto:wf@wfdj.cn)

主营业务：百货、超市、电器销售专业店的连锁经营

公司是南通市最大的零售企业，也是江苏省领先的零售企业之一，主要从事百货、超市、电器销售专业店的连锁经营业务，主要经营地为江苏省和上海市；在中国连锁经营协会公布的2009年连锁百强中排名第二十二。公司是江苏省人民政府认定的江苏省“AAA级重合同守信用企业”，“文峰大世界”是江苏省工商行政管理局认定的“江苏省著名商标”（2009-2011）；公司曾获2007年人事部、商务部“全国商务系统先进集体”、江苏省质量奖审批委员会“江苏省质量奖”、江苏省总工会、江苏省安全生产监督管理局安康杯“优胜企业”、南通市政府市商贸流通“明星企业”；2007-2008年度江苏省消费者协会“诚信单位”；2008年南通市政府全市商品销售“十强企业”等荣誉。

### 二、发行人控股股东及实际控制人简介

### （一）公司控股股东—江苏文峰集团有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 成立日期  | 1999年8月28日  |
| 住所    | 江苏省南通市青年东路1号  |
| 法定代表人 | 徐长江   |
| 企业类型  | 有限责任公司  |
| 注册资本  | 12,000万元  |
| 经营范围  | 实业投资  |
| 经营期限  | 自1999年5月20日起至2049年8月27日止  |
| 股权结构  | 徐长江持有40%的股权；陈松林、顾建华各持有8%的股权；杨建华、裴浩兵、马永、姚海林、曹健各持有7%的股权；武宏旭持有3%的股权；满政德持有2.5%的股权；顾金坤持有1.5%的股权；夏春宝、张凯各持有1%的股权 |
| 登记机关  | 江苏省南通市工商局   |

文峰集团是江苏省知名企业，曾获全国工商联“2007年度全国工商联上规模民营企业营业收入总额第47位”，国家统计局“2007年度中国最大500家企业集团第282名”，“2007年度江苏省服务业百强企业第14名”，南通市委、市政府“地税收入超百亿突出贡献企业”、“2007年度南通市百强民营企业”、“2008年度市区纳税突出贡献企业第3名”、“2008年度南通民营企业500强排头兵”等荣誉。

文峰集团除控股发行人外，目前还通过控股其他公司经营高星级酒店、汽车销售服务、房地产开发等业务。

### （二）公司实际控制人徐长江

目前，徐长江持有文峰集团40%的股权，为文峰集团的单一最大股东，近三年一直为公司的实际控制人。

徐长江现任公司董事长，文峰集团董事长、总经理，曾当选第十届全国人民代表大会代表、江苏省第十次中国共产党代表大会代表，获得江苏省统战部、江苏省经贸委“优秀中国特色社会主义事业建设者”，南通市政府“南通民营经济争创‘名企、名品、名人’2006年度人物”，中国连锁经营协会“第二届中国连锁成就奖”，江苏省经贸委“江苏省优秀创业企业家”等荣誉。



### 三、发行人主要财务数据和指标

#### 1、合并资产负债表主要数据（单位：元）

| 项 目                 | 2010年12月31日      | 2009年12月31日      | 2008年12月31日      |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计                | 2,719,919,614.70 | 2,251,676,296.81 | 1,857,235,634.56 |
| 负债合计                | 1,691,039,733.89 | 1,377,389,420.96 | 1,076,732,429.03 |
| 所有者权益合计             | 1,028,879,880.81 | 874,286,875.85   | 780,503,205.53   |
| 其中：归属于母公司<br>股东权益合计 | 1,021,616,650.04 | 867,890,744.61   | 774,046,746.56   |

#### 2、合并利润表主要数据（单位：元）

| 项 目                  | 2010年度           | 2009年度           | 2008年度           |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入                 | 5,590,180,309.55 | 4,880,808,958.49 | 4,598,063,659.47 |
| 营业利润                 | 433,839,686.13   | 365,954,612.74   | 349,231,154.04   |
| 利润总额                 | 478,906,562.71   | 393,541,189.16   | 357,121,911.77   |
| 净利润                  | 353,899,004.96   | 294,339,670.32   | 270,915,740.60   |
| 其中：归属于母公司<br>所有者的净利润 | 352,781,905.43   | 292,899,998.05   | 269,105,403.50   |

#### 3、合并现金流量表主要数据（单位：元）

| 项 目           | 2010年度          | 2009年度          | 2008年度          |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 659,053,938.80  | 548,134,710.99  | 449,595,208.42  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -72,277,262.42  | -413,846,463.55 | -178,189,687.88 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -199,483,599.25 | -212,030,287.55 | -326,168,613.65 |
| 现金及现金等价物净增加额  | 387,293,077.13  | -77,742,040.11  | -54,763,093.11  |

## 4、主要财务指标

| 项 目                    | 2010年<br>12月31日 | 2009年<br>12月31日 | 2008年<br>12月31日 |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 资产负债率（母公司，%）           | 48.61           | 47.00           | 43.52           |
| 流动比率                   | 0.86            | 0.83            | 1.05            |
| 每股净资产（元/股）             | 2.67            | 2.27            | 2.02            |
| 项 目                    | 2010年度          | 2009年度          | 2008年度          |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 37.09           | 38.81           | 40.05           |
| 加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益，%） | 32.95           | 35.86           | 37.82           |
| 基本每股收益（元/股）            | 0.92            | 0.77            | 0.70            |
| 基本每股收益（元/股）（扣除非经常性损益）  | 0.82            | 0.71            | 0.66            |

## 四、本次发行情况

|           |  |
|-----------|--|
| 股票种类：     | 人民币普通股（A股）   |
| 发行股数：     | 11,000万股（约占发行后总股本的22.32%）                                |
| 每股面值：     | 人民币1.00元   |
| 每股发行价格：   | 20.00元   |
| 发行日期：     | 2011年5月25日   |
| 上市的证券交易所： | 上海证券交易所  |
| 发行后总股本：   | 49,280万股   |
| 发行方式：     | 采用网下向询价对象询价配售和网上资金申购定价发行相结合的方式                           |
| 发行前每股净资产： | 1.94元（按公司2010年12月31日经审计的归属于母公司股东权益扣除2010年度分红后除以发行前总股本计算） |
| 发行对象：     | 在上海证券交易所开设证券账户的投资者（法律、法规禁止购买者除外）                         |

## 五、募集资金用途

公司本次发行募集资金拟用于以下用途：

单位：万元

| 序号 | 项 目        | 投资金额   | 其中以募集资金投资金额 | 建设期   | 立项备案情况           |
|----|------------|--------|-------------|-------|------------------|
| 1  | 扩建如东文峰门店项目 | 17,868 | 11,076      | 16 个月 | 通发改投资（2008）458 号 |
| 2  | 扩建如皋文峰门店项目 | 26,742 | 20,273      | 16 个月 | 通发改投资（2008）460 号 |
| 3  | 扩建启东文峰门店项目 | 30,491 | 20,291      | 20 个月 | 通发改投资（2008）459 号 |
| 4  | 扩建海安文峰门店项目 | 25,063 | 25,063      | 16 个月 | 通发改投资（2008）464 号 |

### 第三节 本次发行概况

#### 一、本次发行的基本情况

|            |  |
|------------|--|
| 股票种类:      | 人民币普通股 (A 股)   |
| 发行股数:      | 11,000万股 (约占发行后总股本的22.32%)   |
| 每股面值:      | 人民币1.00 元  |
| 定价方式:      | 通过向询价对象询价确定发行价格区间。招股书刊登后,发行人与主承销商组织路演推介,在发行价格区间内进行累计投标询价,并综合累计投标询价结果和市场走势等情况确定发行价格 |
| 每股发行价格:    | 20.00元   |
| 发行后每股盈利:   | 0.64元(按公司2010年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者的净利润除以发行后总股本计算)                           |
| 发行市盈率:     | 31.45倍(按询价后确定的每股发行价格除以发行后每股盈利确定)   |
| 发行前每股净资产:  | 1.94元(按公司2010年12月31日经审计的归属于母公司股东权益扣除2010年度分红后除以发行前总股本计算)                           |
| 发行后每股净资产:  | 5.84元(按照2010年12月31日经审计的归属于母公司所有者权益扣除2010年度分红后加上本次发行募集资金净额之和除以本次发行后总股本计算)           |
| 发行市净率:     | 3.42倍(按发行后每股净资产计算)   |
| 发行方式:      | 采用网下向询价对象询价配售和网上资金申购定价发行相结合的方式   |
| 发行对象:      | 在上海证券交易所开立证券账户的投资者(法律、法规禁止购买者除外)   |
| 承销方式:      | 余额包销   |
| 募集资金总额和净额: | 募集资金总额: 220,000万元<br>净额: 213,621.06万元  |
| 发行费用概算:    | 6,378.94万元, 其中: 承销及保荐费用5,890.00万元、审计   |

及验资费189.00万元、律师及见证费114.00万元、印花税106.81万元、上市初费及股权登记费52.63万元、其他发行费用26.50万元

## 二、本次发行有关的当事人

### (一) 发行人：文峰大世界连锁发展股份有限公司

法定代表人： 徐长江  
住 所： 江苏省南通市南大街 3 - 21 号  
电 话： 0513 - 85505666 - 8968  
传 真： 0513 - 85121565  
联系人： 陈松林 程敏

### (二) 保荐人（主承销商）：安信证券股份有限公司

法定代表人： 牛冠兴  
联系地址： 北京市西城区金融街 5 号新盛大厦 B 座 18 层  
电 话： 010 - 66581802  
传 真： 010 - 66581836  
保荐代表人： 严俊涛 姚小平  
项目协办人： 沈 晔  
项目组成员： 叶辉燕 李洋阳 熊可 李岩 桂滨

### (三) 发行人律师：北京市竞天公诚律师事务所

负责人： 赵洋  
住 所： 北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层  
电 话： 010-5809 1000  
传 真： 010-5809 1100  
经办律师： 高翔 张绪生

### (四) 会计师事务所：信永中和会计师事务所有限责任公司

法定代表人： 张克

住 所： 北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层  
电 话： 010 - 6554 2288  
传 真： 010 - 6554 7190  
经办注册会计师： 王贡勇 阚京平

**（五）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住 所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号  
电 话： 021 - 58708888  
传 真： 021 - 58754185

**（六）证券交易所：上海证券交易所**

住 所： 上海市浦东南路 528 号证券大厦  
电 话： 021 - 68808888  
传 真： 021 - 68804868

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利益关系。

### **三、有关本次发行的重要时间安排**

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 询价推介时间    | 2011年5月18日—2011年5月20日 |
| 定价公告刊登日期  | 2011年5月27日            |
| 网下申购及缴款日期 | 2011年5月24日—2011年5月25日 |
| 网上申购及缴款日期 | 2011年5月25日            |
| 预计股票上市日期  | 2011年6月3日             |

## 第四节 风险因素

投资者在评价公司本次发行时，除本招股书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、行业风险

#### （一）市场竞争的风险

公司的主要经营业务是以百货为主，超市、电器销售为辅的多业态零售连锁经营。主要竞争对手是经营所在地的其他大中型百货商店、大型综合超市、电器销售专业店等零售企业。近年来，随着我国经济的高速发展，国内城市商业网点的发展速度不断加快，国外大型商业企业也以多种形式进入国内大中型城市，并以其先进的管理方式和营运模式给内资零售企业带来了冲击，零售行业的竞争日趋激烈。随着国内竞争对手的跨区域扩张及大型外资零售企业的进一步渗透，国内经济相对发达的中等规模城市以及县级市的竞争态势出现升级。

公司的主要服务市场南通及下属县市近年来已有本地和外地的南通百货大楼、金鹰国际、亚萍国际、侨鸿国际等百货商场；大润发、时代超市、易初莲花、家乐福、麦德龙等超市；以及苏宁、国美、五星等电器连锁专业店开设门店进行竞争。如果行业竞争进一步加剧，公司的市场占有率和盈利能力可能无法继续提升，甚至有所下降。

针对上述形势，公司确立了现阶段优先发展南通及下辖县市以及其他江苏省内市场的战略，通过提前布局，建立先发优势。公司近期将通过建设面积更大的自有物业扩大经营规模，进一步巩固在经营区域中的领先地位。

#### （二）宏观经济变化对消费品市场需求影响的风险

零售业受经济周期的影响较大。我国宏观及区域经济的波动都将影响消费者可支配收入水平、收入结构以及消费者信心，从而影响社会零售消费市场的需求。虽然最近几年我国的国内生产总值等重要经济指标发展良好，但当前全球金融危机对我国经济的影响和压力逐渐凸现，我国经济能否保持持续增长面临挑战。如果出现经济不景气，导致消费者的消费支出下降和消费结构调整，将对公司业务

造成不利影响。

公司各业态经营的商品门类主要包括食品、日用品、服装、黄金、化妆品、家用电器等。公司百货业态中比重较大的服装和综合超市业态中比重较大的食品、日用品等品类，价格弹性较小，消费者需求相对刚性，受宏观经济变化影响相对较小。

### **（三）季节性波动风险**

零售行业的营业收入和营业利润呈现一定的季节性波动特征。从行业的历史数据看，受国庆、元旦、春节等假期的影响，四季度、一季度为消费旺季，此阶段的营业收入和营业利润较高；二季度、三季度为消费淡季，此阶段的营业收入和营业利润略低。零售行业的季节性波动特征可能对公司各季度的经营业绩分布产生影响。同时，部分零售商品的销售也具有很强的季节性特征，如家电，服装，月饼、粽子等食品和节庆礼品等。零售企业需要根据商品的季节性特征及时进行品类调整，充分准备，以满足消费者的需求，同时又要合理安排进货量，以免造成积压。

考虑到2008年以来，我国对公休假日进行了调整，取消了“五·一”长假，增加了清明、端午、中秋等传统节日，这一变化亦将对消费者的消费行为和零售企业的经营安排产生影响，并可能导致经营业绩季节性波动出现与以往不同的特征。

### **（四）消费者偏好变化的风险**

商业零售经营需要根据消费者的偏好变化不断调整。由于我国正处于经济快速发展和持续的城市化进程中，居民收入水平和结构的调整，带动了居民消费升级和消费偏好变化。在此过程中，公司能否对主要经营地区消费市场的变动趋势保持深入了解并作出准确判断，公司门店的经营定位和商品品牌组合是否符合消费者偏好，均会为公司的经营带来不确定性。

## **二、经营风险**

### **（一）营业收入地区分布相对集中的风险**

截至本招股书签署日，公司32家门店分布在华东地区的5个城市。其中，在



南通地区开设的门店家数达到21家，占公司门店数量的65.63%；经营面积约267,043平方米，约占公司总经营面积的74.30%。2008-2010年，来自南通地区的主营业务收入占总主营业务收入的的比例分别为69.46%、71.22%和72.94%（抵销内部交易前的收入）。如果南通地区的居民收入、社会零售需求、市政规划、所在商圈的竞争环境等发生重大变化，都可能对公司的经营业绩产生较大影响。

降低上述风险的主要途径是扩大公司经营规模、增加利润来源渠道。公司位于上海浦东新区的沪东店，随着近年来周边居民社区的兴建和入住率的不断提高，以及上海地铁6号线和张杨北路通车，经营环境不断改善，目前已经进入业务发展的高速增长期。公司在苏北的泰州、连云港等地也进行了门店的扩张，目前经营业绩良好。

## （二）门店选址风险

零售门店特别是百货门店的经营很大程度上依赖于物业规模、客流量、交通便利状况、所在商圈人气、竞争对手数量等因素。在扩张过程中，门店选址极为重要，如果门店选址失当，会带来较大的经营风险。同时，如果公司不能在有利地段获得开设门店的合适场址，有可能延缓门店扩张的计划，对公司未来业务增长造成负面影响。

在经济发达地区，零售市场竞争激烈，本地企业、区域或全国性连锁企业、跨国连锁企业纷纷争夺有利地段，门店选址面临激烈竞争。公司现阶段的发展战略是立足于竞争相对温和的经济发达地区中等规模城市，不盲目扩张，而是通过对区域市场的深入了解，着力将所经营的市场做好、做深，一定程度上化解门店选址的风险。

## （三）租用物业租金上涨和不能续租的风险

目前，公司32家门店中，19家以租赁物业的方式经营，租赁物业经营面积约131,740平方米，约占总经营面积的36.65%。

营业场所和物业的选取对零售企业开展经营有重要的影响。对于租赁物业进行经营的门店，如租赁期满不能续租，或者出现其他导致无法继续租赁的情况，商场将承受由于迁移、装修、暂时停业、寻找新物业等造成的额外成本，甚至面临关闭门店的风险，从而对公司的经营产生较大影响。此外，租金上涨也对公司

有一定影响。公司现有租赁物业租约大多签署时间较早，租期较长，租金较低。但由于我国商业物业的租金水平逐年上涨，如果现有租约到期续租或者公司以租赁物业形式开设新店，将面临租金上涨引致成本上升的风险。

通常，公司在取得租赁物业时，会签订长期租约，减少租赁物业对公司经营带来的不确定性，在一定程度上锁定租赁成本。公司在经营地区具有较强的市场地位和影响力，信誉度高，有能力保障业主获取长期稳定的租赁收入。如果公司能够保持自身的市场地位，则可降低不能续租和租金上涨的风险。

公司计划在未来扩大自有物业经营面积，进一步减少物业租赁的风险。

#### **（四）部分租赁存在瑕疵的风险**

目前公司及子公司门店经营所使用的租赁的物业中，有1处面积共计7,000平方米的租赁物业实际使用用途与所处土地的用途不符；有5处面积总计为50,538.22平方米的租赁物业在出租时即存在抵押。虽然相关租赁合同合法有效，但如果该等租赁物业的抵押权相关债务未按时清偿且抵押权人行使抵押权，则承租人有可能无法继续承租该物业。如果有关租赁行为因上述因素终止，则公司相关门店的经营将受到影响。

公司目前共承租22处物业，实际总租赁面积为169,531.39平方米。其中，不存在任何瑕疵及存在不影响合同效力的轻微瑕疵（未办理租赁备案）的租赁物业占租赁物业总面积的95.75%，其中，可能因抵押权人行使抵押权而导致公司子公司无法承租相关租赁物业的面积占租赁物业总面积的29.81%。由于公司是南通地区最大的零售连锁企业，在江苏省也占有领先的市场地位，若公司租赁物业发生产权变动，新业主为了保持物业的商业价值，通常会与公司续约。因此，租赁物业在租赁前已抵押的情形不会对公司的持续经营带来重大影响。存在租赁物业实际用途与土地用途不符仅占公司所租赁物业总面积的4.25%，仅占公司总经营面积（不含行政办公面积）的2.00%，对公司业务不会构成重大影响。

在不存在法律瑕疵的物业中，有1处系上海文峰购物广场向上海文峰千家惠所租赁之物业，相关租赁物业的产权证明已全部由上海文峰千家惠取得，该等租赁本身合法合规，并不存在法律瑕疵。但该物业所处之房屋存在部分面积系物业所有人自行建设的建筑物，未取得相关房屋所有权证，目前该部分面积用于出租经营家具广场，对上海文峰购物广场的经营无直接影响。但是，如果该等尚未取

得权属证书的部分物业未来因未办理权证而被相关部门拆除，在拆除期间可能会影响上海文峰购物广场的正常经营。

### **（五）人才短缺风险**

公司现有管理团队已为公司服务多年。目前，公司门店店长及管理总部业务负责人中大部分有在公司不同业务部门、不同门店轮岗工作的经验，业务能力比较全面，对公司的忠诚度较高，是公司业务发展的中坚力量。但目前零售行业对优秀人才的争夺非常激烈，如果发生核心管理人员流失，将在短期内对公司业务的运营带来一定影响。此外，公司计划未来进一步扩大业务规模，需要更多的优秀人才。公司将面临人力资源短缺的风险。

公司历来注重人才的培养和选拔，历年来，公司通过下属“文峰商学院”培养、储备了一批后备管理干部。

对于在南通地区之外的门店，过去公司通常从南通派遣中、高层管理干部，输出管理经验，确保开店成功率，但这也使公司扩张速度受到一定限制。随着公司经营的进一步规范化、标准化和程序化，公司降低了对派出人员的依赖，提高了人才本地化的效率。公司目前在上海已经基本实现包括店长在内的管理人员本地化，在盐城、泰州地区也实现了中层和部分高层管理人员的本地化。此外，目前公司超市总部设于上海，有利于吸引专业超市管理人才。

## **三、大股东控制的风险**

在公司本次发行前，文峰集团直接持有并通过其全资子公司间接持有公司37,000万股股份，占发行前总股本的96.6562%，是公司的控股股东。本次股票发行完成后，文峰集团直接和间接持有公司75.08%的股份，仍将处于绝对控股地位。徐长江持有文峰集团40%的股权，为文峰集团的单一最大股东，处于相对控股地位，为公司的实际控制人。

虽然公司已按上市公司要求建立公司治理结构，但如果发生控股股东和实际控制人利用其持股优势对公司发展战略、经营决策、人事安排、利润分配、关联交易和对外投资等重大事项进行非正常干预、控制的情形，可能损害公司及公司中小股东的利益。

## **四、财务风险**

### （一）偿债能力的风险

截至2010年12月31日，公司合并资产负债率为62.17%，母公司资产负债率为48.61%，相对较高，原因是公司主要依靠自身积累和负债经营实现规模扩张，股权融资比例较小；流动比率为0.86，速动比率为0.68，相对较低，原因是公司商品销售后与供应商结算有一定账期，使应付账款较大、流动负债较高。

零售行业普遍具有流动比率和速动比率相对较低的特征。目前公司现金流正常，短期偿债能力良好，但不排除未来宏观经济、金融环境发生变化，使公司短期偿债能力受到影响。

本次股权融资后，将降低公司的资产负债率，扩大固定资产规模，进一步提升公司的债务融资尤其是长期债务融资的空间，提高公司的偿债能力，改善公司的负债结构。

### （二）政府扶持政策的风险

公司及部分下属子公司作为商业零售企业能够得到经营所在地政府的扶持政策并获得扶持款项。2008-2010年，计入营业外收入的政府补助性收入分别为1,034.47万元、3,074.78万元和1,659.40万元，占公司同期归属于母公司所有者的净利润的比例分别为3.84%、10.50%和4.70%。

由于政府扶持款项受政策影响较大，具有一定的不确定性，公司并不能保证未来能继续获得财政扶持款项。如今后不能收到财政扶持款项，对公司的利润可能会有一定的影响。同时，上述财政扶持款项为地方政府的优惠政策，公司不能确定其完全符合国家相关法律法规，不排除未来被追缴的可能。

公司已将上述政府扶持款项计入非经常性损益。对于上述扶持款项，公司控股股东文峰集团于2008年7月20日承诺如下：

“就文峰大世界连锁发展股份有限公司在 A 股首次公开发行上市日之前的存续期间所收到的财政补贴、财政返还、政府相关部门扶持款、税收返还或其他类似性质的款项且已被公司确认为收入的，未来如出现被相关政府部门追缴的情况，将由我公司全额承担。”

### （三）供应商负债产生的流动性风险

公司的流动负债中，应付票据和应付账款主要是因为公司向供应商采购商品

而形成的。截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司与向供应商采购商品相关的流动负债余额分别为：62,110.46万元、72,718.93万元和79,761.27万元，占流动负债总额的比例分别为57.85%、52.91%和47.24%。该等供应商负债存在一定的流动性风险，如果因宏观经济或公司自身经营等原因出现大量供应商或票据承兑银行收紧信用，使公司不能以现有支付方式采购货物，则存在使公司采购规模和时效受到限制，从而影响公司正常经营的风险。

公司流动负债中对供应商负债比例较高的主要原因是公司及其所在行业业务模式特点，即公司与供货商的结算存在一定周期，随着销售规模的扩大，因结算周期而产生的应付票据、应付账款也相应扩大。

## **五、募集资金拟投资项目风险**

### **（一）净资产收益率下降的风险**

本次发行成功且募集资金到位后，公司的净资产会大幅增加，但是，由于募集资金投资项目存在一定的建设周期，公司的净利润增长速度短期内很可能无法同比增长，在募集资金到位后的一段时期内，公司的净资产收益率可能低于上市前的水平。

### **（二）固定资产大幅增加导致的风险**

本次募集资金将大部分用于投资固定资产，固定资产的增加将导致公司每年折旧费用的增加。据测算，本次募集资金投资项目全部建成开业后，按计划投资额测算每年新增固定资产折旧预计共约3,300万元。如果公司利润的增长不能抵消折旧的增长，则将对公司净利润水平产生不利影响。

新增折旧费用按计划投资额计算，平均水平约为每平方米每天0.47元。该折旧水平低于南通各县市商业物业平均租金水平，本次募集资金投资项目具有较强的成本优势。

### **（三）市场形势变化对募集资金投资项目经济效益影响的风险**

本次募集资金将用于如东、如皋、启东和海安门店扩建，管理层在当前经济发展水平、市场环境、行业发展趋势的基础上，结合公司目前的经营状况和多年的经营经验，对募集资金投资项目的可行性进行了充分的论证。但如果宏观经济

形势、市场环境等发生重大变化，可能给募集资金投资项目的预期效果带来较大影响。

## 六、政策风险

### （一）商业网点规划政策的风险

近年来，政府陆续发文对城市商业网点总体规划和商业企业对经营网点新建、改、扩建等行为作出规范。虽然公司进行门店网点扩张规划时，通常会保持与相关政府部门的良好沟通，履行相关程序，但是如果地方政府发展思路调整，地方商业网点的总体规划发生变化，仍可能对公司的网点铺设计划以及实施进度带来不利影响。

### （二）零售企业与供应商关系相关政策的风险

2006年11月开始实施的《零售商供应商公平交易管理办法》对零售企业和供应商的关系进行了规范，该办法的实行可能会影响零售企业的经营成本。

公司一贯重视供应商关系，并通过一系列措施保障供应商的合法权益，如严格按照合同约定的账期支付货款；规范招商程序，提倡公平竞争；规范供应合同等。公司与供应商关系融洽，与优质供应商结成了长期合作关系。同时，公司所经营的业态以百货为主，与以超市和电器销售为主的零售企业相比，受《零售商供应商公平交易管理办法》影响相对较小。

## 七、意外事件风险

公司经营的大型商场是面向社会公众开放的公共场所，在日常经营中，每天都需接待数量众多的顾客。尽管公司制定了较完善的安全管理制度以及突发事件应急预案，并购买了相关保险，但如果发生包括公共卫生事件和社会安全事件等在内的突发事件，可能对相关门店的经营产生不利影响。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

注册名称：文峰大世界连锁发展股份有限公司

中文简称：文峰股份

法定代表人：徐长江

成立日期：1995年9月27日

注册资本：38,280万元

注册地址：江苏省南通市南大街3-21号

办公地址：江苏省南通市青年东路1号

邮政编码：226007

电 话：0513 - 85505666 - 8968

传 真：0513 - 85121565

互联网网址：<http://www.wfdsj.com.cn>

电子信箱：[wf@wfdsj.cn](mailto:wf@wfdsj.cn)

主营业务：百货、超市、电器销售专业店的连锁经营

公司是南通市最大的零售企业，也是江苏省领先的零售企业之一，主要从事百货、超市、电器销售专业店的连锁经营业务，主要经营地为江苏省和上海市；公司在中国连锁经营协会公布的2009年连锁百强中排名第二十二。公司是江苏省人民政府认定的江苏省“AAA级重合同守信用企业”，“文峰大世界”是江苏省工商行政管理局认定的“江苏省著名商标”（2009-2011）；公司曾获2007年人事部、商务部“全国商务系统先进集体”、江苏省质量奖审批委员会“江苏省质量奖”、江苏省总工会、江苏省安全生产监督管理局安康杯“优胜企业”、南通市政府市商贸流通“明星企业”；2007-2008年度江苏省消费者协会“诚信单位”；2008年南通市政府全市商品销售“十强企业”等荣誉。

### 二、发行人设立、改制及重组情况

## （一）发行人的设立

公司是在江苏文峰大世界连锁发展有限公司基础上依法整体变更设立的股份有限公司。经江苏文峰大世界连锁发展有限公司2007年1月19日和2月16日召开的股东会审议通过，江苏文峰大世界连锁发展有限公司变更设立股份有限公司，将截至2006年12月31日经审计的净资产360,265,228.21元中，360,000,000元作为新的股份有限公司的注册资本，余额计入资本公积；同时新增注册资本，由原股东江苏文峰集团有限公司和南通新有斐大酒店有限公司分别以货币资金增资8,694,000元和1,306,000元；整体变更及增资后公司股本为370,000,000股，注册资本为370,000,000元。公司2007年2月28日办理工商登记手续并领取企业法人营业执照。

公司的发起人情况如下：

| 股东名称         | 持股数量（股）            | 占股本比例（%）      |
|--------------|--------------------|---------------|
| 江苏文峰集团有限公司   | 321,678,000        | 86.94         |
| 南通新有斐大酒店有限公司 | 48,322,000         | 13.06         |
| 合计           | <b>370,000,000</b> | <b>100.00</b> |

## （二）公司设立时改制重组情况

### 1、公司设立前后，发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司的发起人为文峰集团和新有斐，其中新有斐为文峰集团的全资子公司。

公司为依法整体变更设立，设立前后发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务未发生重大变化。其中，文峰集团的主要业务为通过下属控股子公司从事酒店服务、餐饮服务、房地产开发、汽车销售服务等业务，新有斐的主要业务为从事南通新有斐大酒店的经营管理。除持有公司股权外，文峰集团和新有斐均未从事与公司构成竞争的百货、超市和电器销售专业店的经营业务，也未直接或间接控股从事与公司构成竞争的百货、超市和电器销售专业店业务的企业。

文峰集团、新有斐的基本情况参见本节“六、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”。

### 2、发行人设立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司为依法整体变更设立，设立时拥有如皋文峰、海门文峰、如东文峰、启



东文峰、海安文峰、文峰商贸等多家子公司的股权，下辖南大街店、如皋店、海门店、如东店、启东店、海安店等百货门店（同时还以店中店形式经营超市、电器销售业务）；文峰麦客隆店、吉星店、通州千家惠店、沪东店等综合超市门店；阜宁店、姜堰店等电器销售专业店。公司设立时主要从事百货、超市、电器销售专业店的连锁经营，主要拥有各子公司的股权、房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他经营用设备及办公设备、债权债务等与主业经营相关资产。公司的主要业务自设立以来未发生变化。

### 3、发行人改制前后的业务流程

公司为依法整体变更设立，因此改制前后公司的业务流程未发生重大变化。有关公司的业务流程情况，参见本招股书第六节“四、主要业务情况”相关内容。

### 4、公司成立以来在生产经营方面与发起人的关联关系及演变情况

公司成立以来，在生产经营方面与发起人及其控制的其他企业主要在物业租赁、商品采购配供等方面发生了部分经常性关联交易。截至目前，经清理规范，仅存在少量物业租赁等经常性关联交易。此外，公司还与文峰集团及其控制的其他企业在资产、股权的出售和购买方面发生了部分偶发性关联交易。关联交易的内容和交易金额详见本招股书第七节“二、关联方与关联交易”相关内容。

### 5、发起人出资资产的产权变更手续办理情况

公司为依法整体变更设立，设立后江苏文峰大世界连锁发展有限公司原有的资产、债权、债务关系均由公司承继，相关资产的所有权主体在实质上并未发生变化。上述发起人出资资产的产权变更手续已经完成。

## （三）发行人“五分开”情况及独立经营能力

公司成立以来，严格按照《公司法》和公司章程规范运作，建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面做到与股东或股东控制的企业分开，具有独立完整的业务和独立完整的供应、经营及销售系统，具备独立面向市场自主经营的能力。

公司在业务、资产、人员、机构和财务等方面的独立运行情况如下：

#### 1、资产完整情况

公司拥有独立、完整的业务和经营所需的资产。公司资产与股东的资产严格

分开，产权明晰，并完全独立运营。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。发起人及股东出资已足额到位，公司已经办理了相关资产、股权等权属变更手续。

## 2、人员独立情况

公司根据《公司法》、公司章程的有关规定选举产生公司董事、监事并聘请了独立董事，由董事会聘用高级管理人员；不存在超越公司董事会和股东大会职权做出的人事任免决定的情形；不存在董事、总经理、副总经理及财务负责人兼任监事的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书均属专职，并在公司领薪，没有在股东及其控制的其他企业担任除董事、监事以外其他职务和领薪的情形。公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。公司独立招聘员工，公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司与股东单位及其控制的其他企业之间在人员方面完全独立。

## 3、财务独立情况

公司及下属子公司均设立了独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系，并制订了完善的财务管理制度。公司按照公司章程并根据有关会计制度的要求，独立进行财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司及下属子公司在银行均开设了独立的银行账户，并作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务。公司目前不存在资金、资产及其他资源被股东及股东的关联企业违规占用的情况；公司建立了独立的工资管理制度，并在有关社会保障、工薪报酬等方面分账独立管理；公司目前不存在为股东及除子公司外的其他关联企业提供担保，或将公司名义的借款、授信额度转借给前述法人或个人使用的情形。

## 4、机构独立情况

公司建立了健全的内部经营管理机构，通过股东大会、董事会、监事会以及独立董事制度，强化公司分权管理与监督职能，形成了有效的法人治理结构。在内部机构设置上，公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构职能，定员定岗，并制定了相应的内部管理与控制制度。公司各职能部门均独立履行其职能，独立开展生产经营活动，与现有股东及股东控制的企业及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东或股东控制的企业直接干预公司经营活动的情

况，不存在混合经营、合署办公的情形。

#### 5、业务独立情况

公司主要从事百货、超市、电器销售的连锁经营。公司控股股东及其控制的其他企业未与公司从事相类似或产生实质性竞争的业务，与公司之间也不存在显失公平的关联交易。公司拥有从事上述业务完整、独立的采购、经营和销售管理体系，公司业务与公司控股股东及其控制的其他企业相互独立，不存在依赖股东及其控制的其他企业的情况，具备独立面向市场自主经营的能力。公司的控股股东及实际控制人已向公司出具了《同业竞争承诺函》，承诺不会从事或参与任何可能对发行人及其控股子公司目前主要从事的业务构成竞争的业务，或于该等业务中持有权益或利益。

### 三、发行人股本形成和演变及重大资产重组情况

#### （一）发行人的股本形成和演变

##### 1、公司设立前的股本形成情况

公司的前身为经南通市旅游局批准，于1995年9月27日成立的全民所有制企业—南通文峰大世界。南通文峰大世界由南通市文峰饭店拨款建设，注册资本为3,000万元，主营业务为经营南通文峰大世界百货店的百货零售业务，南通市文峰饭店拥有南通文峰大世界100%的权益。南通江海会计师事务所出具了通江会验字（1995）122号《企业注册资金验证书》。1995年9月27日，南通文峰大世界领取了《企业法人营业执照》。

##### （1）1999年变更投资主体及增加注册资本

经南通市国有资产管理局以通国营运（1999）第41号文批准，1999年9月南通文峰大世界的投资主体变更为江苏文峰集团有限公司，南通文峰大世界的注册资金仍为3,000万元，仍为全民所有制企业。1999年9月24日，南通文峰大世界换领了新的《企业法人营业执照》。

1999年10月10日，经江苏文峰集团有限公司同意，南通文峰大世界进行资本公积转增注册资本，根据南通江海会计师事务所出具的通江验（1999）173号验资报告，其转增后注册资本变更为53,123,257元。本次增加注册资本后，企业投资主体仍为江苏文峰集团有限公司，性质仍为全民所有制企业。2000年1月12日，

南通文峰大世界换领了新的《企业法人营业执照》。实际登记时注册资本金额为5,312万元。

### （2）2000年改制为有限责任公司

经江苏文峰集团有限公司股东会同意，江苏文峰集团有限公司将其对南通文峰大世界5,312万元出资中的312万元根据评估结果作价788.82万元转让给南通市文峰饭店，将南通文峰大世界改制为有限责任公司。南通新江海联合会计师事务所以1999年12月31日为基准日进行评估后出具了通新评（1999）1号《南通文峰大世界资产评估报告书》，南通市国有资产管理局以通国评（2000）11号文件对该评估结果出具了审核意见。2000年3月3日，南通市国有资产管理局以通国评（2000）18号文件正式批准南通文峰大世界改制为有限公司，批准改制设立后的有限公司注册资本仍为5,312万元，其中江苏文峰集团有限公司出资占注册资本的94.13%，南通市文峰饭店出资占注册资本的5.87%；同时批准南通文峰大世界将本次评估增值5,452.90万元计入南通文峰大世界有限公司资本公积。南通文峰大世界据此进行了账务调整。2000年3月31日，南通新江海联合会计师事务所出具了通新验（2000）270号《验资报告》。2000年4月13日，公司换领了《企业法人营业执照》，正式改制为有限责任公司并更名为“南通文峰大世界有限公司”，南通文峰大世界有限公司成立后登记注册资本为5,312万元，股权结构如下所示：

| 股东名称       | 出资额（万元）         | 出资比例（%）       |
|------------|-----------------|---------------|
| 江苏文峰集团有限公司 | 5,000.00        | 94.13         |
| 南通市文峰饭店    | 312.00          | 5.87          |
| 合 计        | <b>5,312.00</b> | <b>100.00</b> |

### （3）2001年股权转让

经2001年10月23日召开的公司临时股东会通过，江苏文峰集团有限公司转让所持有的部分股权，具体为：转让出资241.16万元给南通建设港口物资公司（后更名为“南通建设港口物资有限公司”），占公司注册资本的4.54%；转让出资140.77万元给江苏森达集团有限公司，占公司注册资本的2.65%；转让出资140.77万元给徐长江，占公司注册资本的2.65%；转让出资140.77万元给顾金坤，占公司注册资本的2.65%；转让出资128.55万元给顾建华，占公司注册资本的2.42%；转让出资108.36万元给杨建华，占公司注册资本的2.04%；转让出资92.43万元给

裴浩兵，占公司注册资本的1.74%；转让出资92.43万元给马永，占公司注册资本的1.74%。南通市文峰饭店将其对公司全部出资312万元转让给启东市建筑安装工程有限公司，占公司注册资本的5.87%。股权转让的作价基础为江苏天衡会计师事务所有限公司于2001年10月22日出具的、以2001年8月31日为基准日的天衡评报字（2001）116号《资产评估报告书》评估的净资产值。2001年10月24日，南通市财政局以通财国综（2001）24号文件确认上述评估结果。2001年10月25日，上述股权的转让方和受让方分别签署股权转让协议。2001年10月28日，南通市国有资产管理委员会以通资委（2001）44号文件批准了上述转让并在评估结果基础上确定转让价格为每元出资额2.4873元。2001年10月30日，上述股权转让的工商登记变更手续办理完毕。

转让后公司持股情况如下：

| 股东名称          | 出资额（万元）         | 出资比例（%）       |
|---------------|-----------------|---------------|
| 江苏文峰集团有限公司    | 3,914.76        | 73.70         |
| 启东市建筑安装工程有限公司 | 312.00          | 5.87          |
| 南通建设港口物资公司    | 241.16          | 4.54          |
| 江苏森达集团有限公司    | 140.77          | 2.65          |
| 徐长江           | 140.77          | 2.65          |
| 顾金坤           | 140.77          | 2.65          |
| 顾建华           | 128.55          | 2.42          |
| 杨建华           | 108.36          | 2.04          |
| 裴浩兵           | 92.43           | 1.74          |
| 马永            | 92.43           | 1.74          |
| <b>合 计</b>    | <b>5,312.00</b> | <b>100.00</b> |

#### （4）2001年整体变更为股份有限公司

2001年11月20日，南通文峰大世界有限公司通过了股东会决议，同意整体变更为股份有限公司。2001年12月24日，经江苏省人民政府苏政复（2001）212号文批准，南通文峰大世界有限公司依法整体变更为股份公司，以天一会计师事务所有限责任公司出具的天一审字（2001）第2-048号审计报告（以2001年10月31日为基准日）审计确认的净资产值133,719,379.13元，按1：1的比例折股，折合

股本总额13,371万元，余额9,379.13元计入资本公积金。公司股东江苏文峰集团有限公司等四家法人单位及徐长江等六名自然人作为公司发起人，按照各自对南通文峰大世界有限公司的出资比例持有股权。天一会计师事务所有限公司于2001年12月24日出具了天一会验字（2001）第2-073号《验资报告》。公司于2001年12月26日在江苏省工商行政管理局办理注册登记手续，公司名称变更为“江苏文峰大世界连锁发展股份有限公司”，注册资本变更为13,371万元。

2001年整体变更设立股份有限公司后的股权结构如下：

| 股东名称          | 持股数量（万股）         | 持股比例（%）       |
|---------------|------------------|---------------|
| 江苏文峰集团有限公司    | 9,854.42         | 73.70         |
| 启东市建筑安装工程有限公司 | 784.88           | 5.87          |
| 南通建设港口物资公司    | 607.04           | 4.54          |
| 江苏森达集团有限公司    | 354.33           | 2.65          |
| 徐长江           | 354.33           | 2.65          |
| 顾金坤           | 354.33           | 2.65          |
| 顾建华           | 323.58           | 2.42          |
| 杨建华           | 272.77           | 2.04          |
| 裴浩兵           | 232.66           | 1.74          |
| 马 永           | 232.66           | 1.74          |
| 合 计           | <b>13,371.00</b> | <b>100.00</b> |

公司当时的股权设置、股本结构及股权性质的界定于2001年12月12日经江苏省财政厅以苏财国资（2001）280号文确认。

为了促进公司快速、规范发展，满足项目资金需求，经公司2003年第一次临时股东大会审议通过，公司计划向社会公开发行A股股票，向中国证监会提出首次公开发行股票的申请，并于2004年4月16日获证监会发行审核委员会工作会议审核通过。截至2005年7月，A股市场股票发行处于暂停状态，公司尚未完成发行。经公司董事会批准，公司撤回上市申请。

#### （5）2005年股权转让

2005年1月25日，启东建筑公司与新有斐签订股权转让协议，启东建筑公司将其持有的公司5.87%股权全部转让给新有斐，转让价格参考公司经审计的2004

年12月31日每股净资产和历年分红情况协商确定，共计1,640.44万元。

2005年8月16日，江苏森达公司与新有斐签订股权转让协议，江苏森达公司将其持有的公司2.56%股权全部转让给新有斐，转让价格参考公司经审计的2004年12月31日每股净资产和历年分红情况协商确定，共计535.06万元。

2006年3月29日，公司临时股东大会确认上述股权转让协议合法有效。2006年4月3日，上述股权转让办理了工商变更登记手续。

上述转让完成后，公司股权结构为：

| 股东名称         | 持股数量（万股）         | 持股比例（%）       |
|--------------|------------------|---------------|
| 江苏文峰集团有限公司   | 9,854.42         | 73.70         |
| 南通新有斐大酒店有限公司 | 1,139.21         | 8.52          |
| 南通建设港口物资公司   | 607.04           | 4.54          |
| 徐长江          | 354.33           | 2.65          |
| 顾金坤          | 354.33           | 2.65          |
| 顾建华          | 323.58           | 2.42          |
| 杨建华          | 272.77           | 2.04          |
| 裴浩兵          | 232.66           | 1.74          |
| 马 永          | 232.66           | 1.74          |
| <b>合 计</b>   | <b>13,371.00</b> | <b>100.00</b> |

#### （6）2006年股东变更

公司原股东南通建港公司因将其持有的公司股份抵偿给南通江山农药化工股份有限公司（以下简称“江山农化”）而产生纠纷，江山农化向江苏省南通市中级人民法院提起诉讼。江苏省南通市中级人民法院于2005年11月18日以（2005）通中民二初字第0090号《民事判决书》进行了判决，判决南通建港公司所持有的公司607.04万股股份归江山农化所有。

根据上述判决结果、协助执行通知书以及2006年4月17日、2006年4月30日南通建港公司和江山农化发出的要求办理股份过户的通知，公司股东大会于2006年5月9日审议同意办理相关变更登记手续。

2006年5月15日，江山农化（作为转让方）将所持有的公司全部4.54%的股份（607.04万股），以人民币1,120万元转让给新有斐。

2006年5月18日，上述股权过户和转让的相关工商备案登记手续办理完毕。

本次股东变更后，公司股权结构为：

| 股东名称         | 持股数量（万股）         | 持股比例（%）       |
|--------------|------------------|---------------|
| 江苏文峰集团有限公司   | 9,854.42         | 73.70         |
| 南通新有斐大酒店有限公司 | 1,746.25         | 13.06         |
| 徐长江          | 354.33           | 2.65          |
| 顾金坤          | 354.33           | 2.65          |
| 顾建华          | 323.58           | 2.42          |
| 杨建华          | 272.77           | 2.04          |
| 裴浩兵          | 232.66           | 1.74          |
| 马永           | 232.66           | 1.74          |
| 合计           | <b>13,371.00</b> | <b>100.00</b> |

#### （7）2006年整体变更为有限责任公司及股权转让

因公司发展需要，公司提出以在境外设立特殊目的公司并购其境内权益的方式在境外证券交易所（香港联合交易所有限公司）上市的计划。为便于操作，经公司于2006年6月23日召开的临时股东大会审议通过，公司类型由股份有限公司变更为有限责任公司，注册资本不变；同时徐长江、顾金坤、顾建华、杨建华、裴浩兵、马永等6位自然人股东将其持有的公司股权全部转让给江苏文峰集团有限公司，共计1,770.33万股，占注册资本的13.24%，转让价格共计2,035.88万元（每股转让价格1.15元）。

2006年8月25日，南通万隆会计师事务所有限公司为上述变更出具了通万验字（2006）第80号《验资报告》。截至2006年8月22日，所有股权转让全部完成，公司注册资本不变，仍为13,371万元。2006年8月28日，相关工商变更登记手续办理完毕，公司获发新的《企业法人营业执照》，公司名称变更为“江苏文峰大世界连锁发展有限公司”。

本次变更为整体变更，本次变更过程中公司未进行资产评估，也未改变原有资产的计量属性。

本次整体变更及股权转让后公司的股权结构为：



| 股东名称         | 出资额（万元）          | 出资比例（%）       |
|--------------|------------------|---------------|
| 江苏文峰集团有限公司   | 11,624.75        | 86.94         |
| 南通新有斐大酒店有限公司 | 1,746.25         | 13.06         |
| <b>合 计</b>   | <b>13,371.00</b> | <b>100.00</b> |

## 2、整体变更设立股份有限公司的股本形成情况

由于政策及其他客观因素，公司计划改为在中国境内设立股份公司并发行境外上市外资股方式推进境外上市。在此背景下，2007年1月19日，江苏文峰大世界连锁发展有限公司召开股东会，决定公司整体变更设立股份有限公司。2007年2月16日，江苏文峰大世界连锁发展有限公司召开股东会，确认南通万隆会计师事务所对公司2006年12月31日为基准日的资产评估结果，同意根据经审计的公司截至2006年12月31日净资产360,265,228.21元中，360,000,000元作为新的股份有限公司的注册资本，余额计入资本公积；同时新增注册资本，由原股东江苏文峰集团有限公司和南通新有斐大酒店有限公司分别增资8,694,000元和1,306,000元。整体变更设立及增资后，公司注册资本为37,000万元，等额分成37,000万股，每股面值1元。

2007年2月25日，南通万隆会计师事务所有限公司出具了通万验字（2007）第013号《验资报告》。根据该验资报告，公司的注册资本为37,000万元，其中，经审计的截至2006年12月31日的净资产360,265,228.21元中的360,000,000元转作股本，265,228.21元列作资本公积金；发起人江苏文峰集团有限公司和新有斐分别另外投入货币资金8,694,000元和1,306,000元作为股本。整体变更设立股份公司后，公司股权结构如下：

| 股东名称         | 持股数量（万股）         | 持股比例（%）       |
|--------------|------------------|---------------|
| 江苏文峰集团有限公司   | 32,167.80        | 86.94         |
| 南通新有斐大酒店有限公司 | 4,832.20         | 13.06         |
| <b>合 计</b>   | <b>37,000.00</b> | <b>100.00</b> |

2007年2月25日，公司的全体发起人召开股东大会，作出关于批准公司设立及批准《江苏省文峰大世界连锁发展股份有限公司章程》的决议，并选举出公司第一届董事会和监事会。

2007年2月28日，公司获发新的《企业法人营业执照》，发行人正式设立，设

立时的名称为“江苏省文峰大世界连锁发展股份有限公司”。

2007年3月2日，公司召开临时股东大会，同意公司名称变更为“文峰大世界连锁发展股份有限公司”。2007年3月15日，上述公司名称变更登记手续办理完毕。

本次整体变更设立及增资过程中，资产评估结果仅作为参考，并未根据资产评估结果进行账务调整。

### 3、设立股份有限公司后的股本变化情况

#### (1) 2007年增资

为筹集公司发展所需要的资本性资金，同时改善公司的股权结构，经2007年12月20日公司召开的2007年第三次临时股东大会审议批准，同意新增北京舜世嘉和投资顾问有限公司和自然人陈建平两位股东，同时增加注册资本1,280万元；同意新股东按照3.50元/股的价格认购公司股权；由北京舜世嘉和投资顾问有限公司投入2,275万元，陈建平投入2,205万元。本次增资的价格系根据公司的盈利能力、每股净资产等指标协商确定。本次增资后公司股权结构为：

| 股东名称           | 持股数量（万股）         | 持股比例（%）       |
|----------------|------------------|---------------|
| 江苏文峰集团有限公司     | 32,167.80        | 84.0329       |
| 南通新有斐大酒店有限公司   | 4,832.20         | 12.6233       |
| 北京舜世嘉和投资顾问有限公司 | 650.00           | 1.6980        |
| 陈建平            | 630.00           | 1.6458        |
| <b>合 计</b>     | <b>38,280.00</b> | <b>100.00</b> |

2007年12月27日，南通万隆会计师事务所有限公司出具通万验字（2007）第135号《验资报告》，验证本次增资注册资本已全部缴足。

2007年12月28日，本次增资的工商变更登记手续办理完毕。

#### (二) 公司设立以来及报告期内的主要资产重组情况

公司设立以来及报告期内发生的主要资产重组情况如下：

##### 1、2007年公司全资子公司上海文峰购物广场受让上海文峰商贸100%股权

上海文峰商贸设立于2005年12月31日，设立时注册资本为500万元，股权结构为：上海文峰千家惠持有30%的股权；徐长江持有28%的股权；陈松林、顾建华各持有8%的股权；杨建华、裴浩兵、马永各持有7%的股权；武宏旭持有5%的

股权。上海文峰商贸为公司负责专业采购、配供的子公司之一。

为使公司经营资产更加完整，经公司于2007年3月30日召开的股东大会批准，上海文峰千家惠和徐长江等7名自然人（作为转让方），将所持有的上海文峰商贸的100%股权按2006年末经审计净资产扣除利润分配金额后以合计人民币8,472,614.48元转让给上海文峰购物广场。股权转让完成后，公司通过全资子公司上海文峰购物广场持有上海文峰商贸100%的股权。上述股权转让工商变更登记手续已办理完毕。

上述股权转让完成后，公司对除文峰通讯外所有下属与零售业务相关的子公司直接或间接拥有100%的股权。该股权转让完善了公司的经营体系，消除了关联交易和潜在的同业竞争。其对公司资产和盈利状况的影响见本节“三、（二）5、设立以来及报告期内主要重组事项对公司的影响和经营连续性分析”。

## 2、对上海文峰千家惠进行重组

### （1）上海文峰千家惠的基本情况

上海文峰千家惠设立于2000年8月，设立时注册资本为3,000万元，公司持有其90%的股权。公司设立上海文峰千家惠的目的为取得位于上海浦东新区浦兴路的土地使用权，在其上新建商业物业用于开设百货门店。上海文峰千家惠于2003年完成上述物业建设并正式开业，主要经营百货、综合超市、电器专业销售，公司超市总部货品的统一采购和配供，物业出租等业务。2004年，公司及文峰科技收购了上海文峰千家惠其余股东的全部股权，上海文峰千家惠成为全资子公司。

上述位于上海浦东新区浦兴路的商业物业建筑面积共计约8万平方米，其中约1.5万平方米面积需要补办规划等手续，房产证目前尚在办理过程中；其余面积已领取房产证。

### （2）重组的背景、方案及过程

2006年，根据公司当时海外上市计划的需要，由于上海文峰千家惠持有的商业物业中部分面积尚未完成办理房产证的手续，公司决定对上海文峰千家惠进行重组，希望在保持对上海文峰千家惠零售业务的持续运营和控制的前提下，实质性剥离上海文峰千家惠持有的包含瑕疵物业在内的商业物业，以解决产权瑕疵问题。具体重组过程如下：

公司、文峰科技与新有斐于2006年3月21日签署股权转让协议，公司及文峰

科技将所持有的上海文峰千家惠共计100%的股权转让给新有斐，以2005年末经审计的净资产为定价依据。

2006年8月31日，公司、文峰科技、新有斐、上海文峰千家惠签署了《关于上海文峰千家惠购物中心有限公司重组之框架协议》。该协议约定：公司、文峰科技将所持有的上海文峰千家惠100%的股权转让给新有斐。公司应在上海成立新的子公司（即“上海文峰购物广场”），作为承接上海文峰千家惠零售资产和业务的运营主体。上海文峰购物广场成立并具备运营条件后，上海文峰千家惠应将其所拥有的零售业务的相关资产（不包含房屋和相关设施）转让给上海文峰购物广场；并将其零售相关业务转由上海文峰购物广场继续运营；上海文峰千家惠应将其所拥有的房屋和设施出租给上海文峰购物广场。上述股权转让、资产转让及业务移交、房屋租赁原则上应同时完成。如在实际操作中未能同时完成，则有关各方应保证相关股权转让、资产转让及业务移交等事项的顺利衔接，保证公司能够持续的控制、运营和管理由上海文峰千家惠所经营的零售业务，不致产生中断。必要时各方可另行签署协议就衔接事项进行约定。上述股权转让及重组事宜经公司于2006年8月31日召开的股东会审议批准。

根据重组框架协议，2006年9月20日，公司、文峰科技与新有斐签署股权转让补充协议，约定：自股权转让协议签订之日起至上海文峰千家惠与拟设立的上文峰购物广场拟签订的资产、业务转让协议所约定的资产、业务和相关权利义务的交割日止（“重组过渡期”），在该重组过渡期内，公司和文峰科技仍然对上海文峰千家惠在所有方面都享有实质性的控制权及经营管理权。上海文峰千家惠与拟设立的上文峰购物广场拟签订的资产、业务转让协议所约定的资产、业务和相关权利义务的交割完成后，与本次拟转让股权相关的权利义务才实现最终转移。重组过渡期内上海文峰千家惠所取得未分配利润或亏损，均归公司和文峰科技所有或承担。最终股权转让价款为股权转让权利义务最终转移日当月上海文峰千家惠经审计的净资产。

2007年1月4日，公司设立全资子公司上海文峰购物广场。上海文峰购物广场设立后，积极办理正式经营所需要的相关资质和手续。2007年8月17日，上海市主管税务部门核定上海文峰购物广场增值税一般纳税人资格。至此，上海文峰购物广场正式开业经营所需的资质已基本完备，具备了承接零售资产和业务的条

件。

2007年9月20日，上海文峰购物广场与上海文峰千家惠签署《资产转让和业务移交协议》，约定以2007年12月31日为交割基准日，自交割基准日起，上海文峰千家惠中止、且上海文峰购物广场开始在经营物业内的零售业务经营。在交割基准日的全部与零售业务直接相关的资产与负债（“零售资产”），列入本次转让范围，按照账面值进行转让，并按照拟实际交割资产的账面值减去拟实际交割负债的账面值，由双方以现金补足差额。

实际交割过程中，上海文峰千家惠最终向上海文峰购物广场交割的零售资产情况如下表：

单位：万元

| 科目     | 交割时上海文峰千家惠账面值 | 实际向上海文峰购物广场交割金额 |
|--------|---------------|-----------------|
| 资产     |               |                 |
| 应收账款   | 2,973.15      | 2,438.88        |
| 预付款项   | 872.11        | 872.11          |
| 固定资产净值 | 21,329.76     | 46.00           |
| 库存商品   | 1,412.06      | 1,412.06        |
| 负债     |               |                 |
| 应付账款   | 9,846.90      | 9,848.65        |
| 预收款项   | 295.31        | 268.66          |
| 其他应付款  | 15,311.42     | 287.13          |

说明：1) 应收账款交割金额比转让前账面值低534.27万元，原因是应收南通文峰千家惠王府购物中心有限公司款项因其所经营的千家惠王府店已停业无法收回，未列入交割范围；预收款项实际交割金额低于转让前账面值，原因是预收租金和预收费用未列入交割范围；固定资产中房屋与附属设施、公用设施均未列入交割范围。

2) 其他应付款交割金额与转让前账面值差额为15,024.29万元，未转出数为与关联单位的往来及工会经费等。

根据上述业务移交情况，公司、文峰科技和新有斐确定以2007年12月31日为股权交割日，并以经审计的上海文峰千家惠2007年12月31日的净资产值7,784.41万元为上海文峰千家惠股权转让的最终价格。至此上海文峰千家惠的股权转让最终完成。

2007年12月31日，上海文峰购物广场与上海文峰千家惠签署房产租赁协议，租赁上海文峰千家惠28,890.98平方米用于百货、综合超市和电器销售经营。

### （3）重组的结果

上海文峰千家惠的重组完成后，上海文峰千家惠仅从事商业物业出租业务，不再经营零售业务。其所持有的商业物业除部分面积租赁给上海文峰购物广场外，剩余面积租赁给其他单位用于餐饮、家居等配套业务的经营，与上海文峰购物广场经营的百货、超市和电器销售业务形成互补。

上海文峰购物广场承接了全部零售业务和资产，独立经营相关业务，并以市场价格租赁上海文峰千家惠的部分房产用于经营。

### （4）瑕疵部分的现状、风险与解决措施

目前，上海文峰千家惠所持物业中64,215平方米商业物业已取得编号为沪房地浦字（2004）第125790号的房产证。其余约14,552平方米面积（以下简称“瑕疵部分”）需要补办规划等手续，房产证目前尚在办理过程中。

办理相关权属证书将要补交土地使用权出让金和相关费用，具体金额以政府部门批准金额为准。

瑕疵部分存在被政府部门处罚的风险，具体为：政府部门责令限制拆除；如果不能拆除的，该瑕疵物业所产生的收入有可能被政府没收；政府部门给予该瑕疵物业建设工程造价百分之十以下的罚款。以上任何一种情形发生，均可给上海文峰千家惠造成直接损失。此外，发行人还可能因上述瑕疵物业被责令拆除导致停止营业产生间接损失。

为减少关联交易，加强公司资产独立性以及避免瑕疵物业对公司造成的风险，公司拟作出如下安排：在发行上市后半年内按账面价格向新有斐收购上海文峰千家惠100%的股权。在新有斐将上海文峰千家惠股权转让给公司时，如瑕疵部分权属证明仍未办理完毕，文峰集团将按账面价格向上海文峰千家惠收购瑕疵部分并负责继续申请补办相关权属证明。如该等瑕疵部分今后完成办理产权证明，将立即将其按账面成本转让给上海文峰千家惠或公司。办理权属证书过程中如发生相关费用（包括土地使用权出让金及相关费用），由文峰集团先行支付，转回时计入转回价格。瑕疵部分归属于文峰集团期间，公司根据经营需要对其进行统一管理。如果因瑕疵部分被政府部门处罚，导致公司（含上海文峰千家惠）

发生的直接和间接损失，由文峰集团承担全部赔偿责任。就上述安排，新有斐、文峰集团已分别作出书面承诺，请参见本招股书相关部分披露内容。

### 3、出售昆山文峰大世界有限公司房产及注销昆山文峰大世界有限公司

2007年8月，公司子公司昆山文峰大世界有限公司将所拥有的面积为8,829平方米的房产及相关土地使用权转让给南京时赢房产租赁有限公司，经协商，转让价格为人民币6,000万元整（含税）。上述资产2006年末的账面净值为5,245.38万元。

上述土地及房产转让后，2008年4月15日，昆山文峰大世界有限公司依法解散并注销工商登记。

### 4、设立以来及报告期内主要重组事项对公司的影响和经营连续性分析

设立以来及报告期内重大资产重组对公司的具体影响如下表：

单位：万元

| 重组内容                         | 重组年份 | 交易对方             | 转让方式      | 交易金额             | 定价依据   | 重组前一年末资产总额<br>(扣除关联往来) | 重组前一年度营业收入<br>(扣除关联交易) | 重组前一年度利润总额<br>(扣除关联交易) |
|------------------------------|------|------------------|-----------|------------------|--------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 上海文峰购物广场受让上海文峰商贸 100% 股权     | 2007 | 上海文峰千家惠/徐长江等 7 人 | 受让股权      | 847.26           | 经审计净资产 | 7,127.17               | 2,440.96               | 218.29                 |
| 转让上海文峰千家惠股权及收购上海文峰千家惠零售业务和资产 | 2007 | 新有斐/上海文峰千家惠      | 转让股权/购买资产 | 7,784.41         | 账面值    | 32,534.25              | 763.74                 | 721.35                 |
| 出售昆山文峰房产                     | 2007 | 非关联方             | 出售资产      | 6,000.00         | 市场价格   | 5,245.38               | -                      | -                      |
| <b>2007 年出让合计</b>            | -    | -                | -         | <b>13,784.41</b> | -      | <b>37,779.63</b>       | <b>763.74</b>          | <b>721.35</b>          |
| <b>2007 年出让合计占公司上年同类指标比例</b> | -    | -                | -         | -                | -      | <b>26.33%</b>          | <b>0.20%</b>           | <b>2.80%</b>           |
| <b>2007 年受让合计</b>            | -    | -                | -         | <b>847.26</b>    | -      | <b>7,127.17</b>        | <b>2,440.96</b>        | <b>218.29</b>          |
| <b>2007 年受让合计占公司上年同类指标比例</b> | -    | -                | -         | -                | -      | <b>4.97%</b>           | <b>0.64%</b>           | <b>0.85%</b>           |

注：1) 上表中计算所依据数据依据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求调整后的数据计算，该等数据为编制公司本次申报合并报表的依据，本次申报合并报表经信永中和审计。

2) 重组前一年末资产总额的计算方法为：若重组导致相关公司的控制权发生变更，则计算相关公司的全部资产总额；若重组未导致控制权变更，则按相关公司的重组涉及的股权比例计算资产总额；重组前一年度营业收入和重组前一年度利润总额的计算方法相类似。计算时均扣除相关公司与发行人的关联交易或关联往来。

3) 2007年转让上海文峰千家惠股权和上海文峰购物广场承接上海文峰千家惠资产和业务系同一重组事项，因此在计算其对公司的影响时考虑了抵消因素，具体方法如下：资产总额按上海文峰千家惠2006年末资产总额计算，营业收入按2006年上海文峰千家惠扣除零售业务外的收入（即租金收入）计算，利润总额按2006年上海文峰千家惠扣除零售业务后的利润（即出租业务利润）计算。



经过上述资产重组，公司的业务更加明晰，资产更加完整。上表表明，报告期内公司历年进行的主要重组，涉及受让（收购）资产行为的，相关资产在重组前一年的营业收入、利润总额、资产总额等财务数据占公司重组前一年同类指标的比例均低于10%；涉及出让资产行为的，相关资产在重组前一年的营业收入、利润总额合计占公司重组前一年同类指标的比例均低于10%，在重组前一年的资产总额合计占公司重组前一年同类指标的比例均低于30%。因此，上述资产重组对公司整体经营的连续性无重大影响。

## 四、历次验资情况

### （一）历次验资

1、1995年9月21日，南通江海会计师事务所出具通江会验字（1995）122号《企业注册资金验证书》，验证南通文峰大世界设立时的注册资本3,000万元已到位。

2、1999年10月15日，南通江海会计师事务所为南通文峰大世界增资出具了通江验（1999）173号《验资报告》，验证南通文峰大世界变更后的注册资本为53,123,257元，其中从资本公积中转增注册资本23,123,257元。

3、2000年3月31日，南通新江海联合会计师事务所为南通文峰大世界改制为有限责任公司出具了通新验（2000）270号《验资报告》，验证截至2000年3月31日，南通文峰大世界已收到实收资本53,123,257元。

4、2001年12月24日，天一会计师事务所有限公司为南通文峰大世界有限公司改制为股份有限公司出具了天一会验字（2001）第2-073号《验资报告》，验证截至2001年12月24日，江苏文峰大世界连锁发展股份有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计13,371万元。

5、2006年8月25日，南通万隆会计师事务所有限公司为江苏文峰大世界连锁发展股份有限公司变更为江苏文峰大世界连锁发展有限公司出具了通万验字（2006）第080号《验资报告》，验证截至2006年8月22日，江苏文峰大世界连锁发展股份有限公司的注册资本不变，仍为13,371万元，其中文峰集团出自11,624.75万元，占注册资本的13.06%，新有斐出资1,746.25万元，占注册资本的13.06%。

6、2007年2月25日，南通万隆会计师事务所有限公司为江苏文峰大世界连锁发展有限公司整体变更设立股份有限公司出具了通万验字（2007）第013号《验资报告》，

对公司的实收资本到位情况进行了验证，验证截至2007年2月25日，江苏文峰大世界连锁发展有限公司已收到文峰集团和新有斐缴纳的注册资本合计人民币37,000万元，其中，经审计的截至2006年12月31日的净资产为360,265,228.21元，其中360,000,000元转作股本，文峰集团以货币资金投入8,694,000元，新有斐以货币资金投入1,306,000元作为股本。

7、2007年12月27日，南通万隆会计师事务所有限公司为公司增资扩股出具了通万验字（2007）第135号《验资报告》，验证截至2007年12月27日，公司已收到新增股东缴纳的注册资本合计1,280万元，均为货币资金；公司变更后的注册资本为38,280万元。

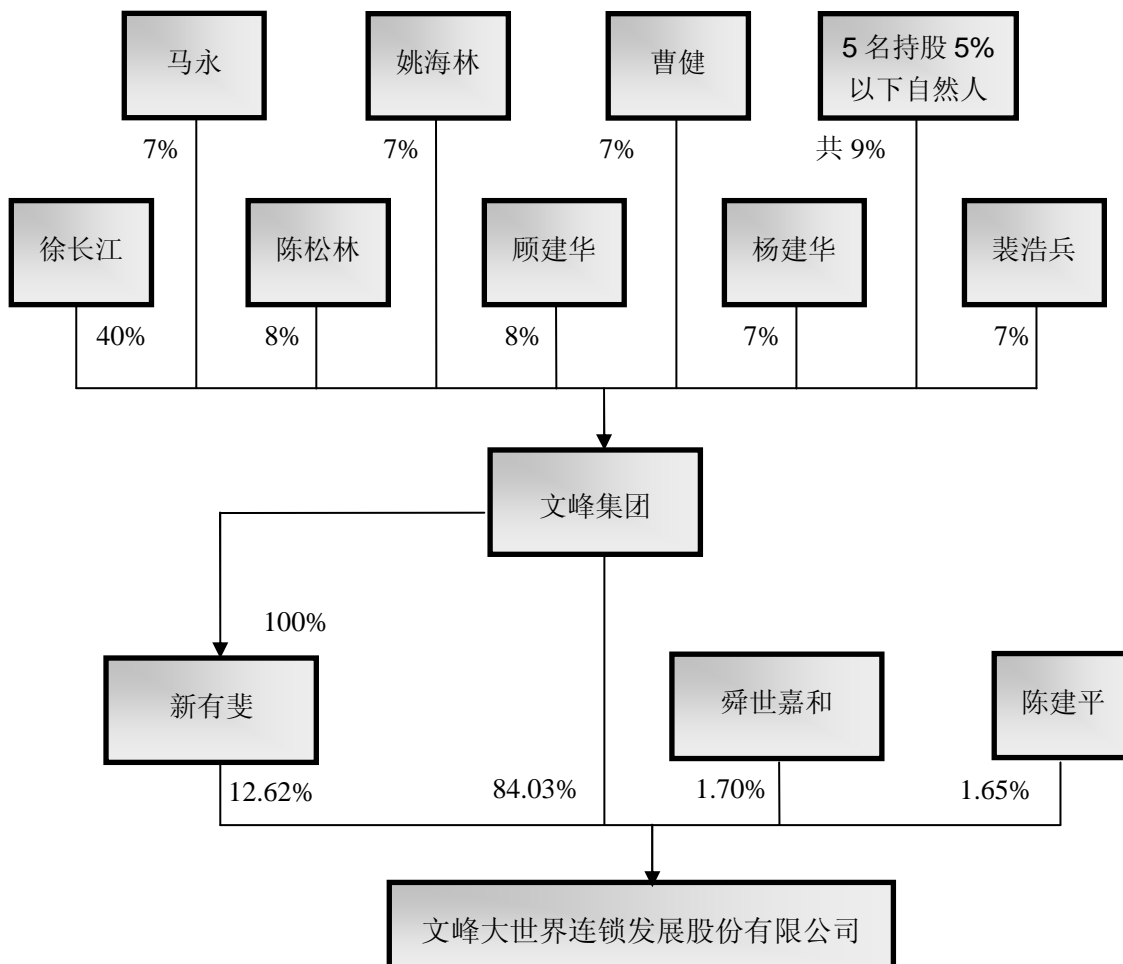
2010年3月5日，信永中和对南通万隆会计师事务所有限公司为发行人2007年2月整体变更设立为股份有限公司及2007年12月增资扩股出具的通万验字（2007）第013号和通万验字（2007）第135号验资报告进行了复核并出具了XYZH/2009JNA3014-5号《验资复核报告》，复核结论为：“截至2009年12月31日止，公司已入账的实收资本账面余额为38,280万元，与注册资本一致。各股东已按照公司章程的规定出资，未发现有证据表明文峰大世界存在资本未及时到位的情况。”

## （二）设立时发起人投入资产的计量属性

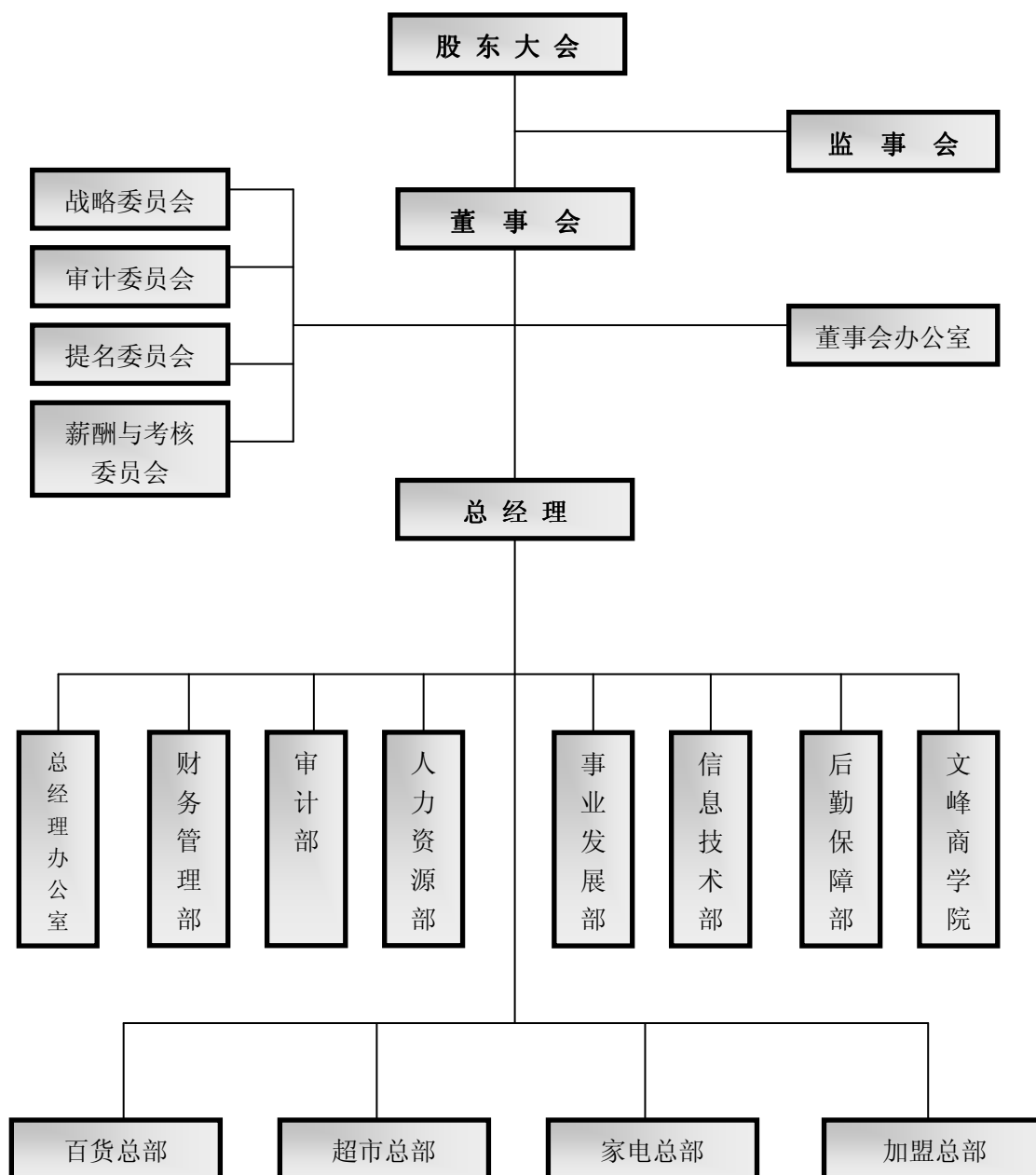
公司整体变更设立时，发起人投入的资产采用了历史成本的计量属性。

## 五、公司的组织结构

### (一) 公司股权结构图



## （二）公司管理机构图及各职能部门的主要功能



注：上图中文峰商学院为公司内部培训部门，不对外培训或提供教育服务

### 1、董事会办公室

董事会办公室主要负责股东大会、监事会、董事会、董事会专门委员会的会务和日常运行，协助董事会秘书进行信息披露和投资者关系管理等证券事务工作。

### 2、总经理办公室

总经理办公室主要负责公司日常行政运转工作，组织公司基本管理制度的拟订和修改，负责公司公文的流转和处理，管理印章、机要和档案、公共事务，协助总

经理进行各项分析和处理日常事务等。

### 3、财务管理部

财务管理部主要负责拟订公司内部财务管理、会计核算等制度，建立健全财务管理、会计核算、预算体系，组织开展公司日常财务管理与会计核算业务，管理子公司的财务制度制定和执行情况，对子公司财务体系和财务人员进行业务管理等。

### 4、审计部

审计部主要负责对公司及子公司的各项财务制度的执行情况、预算的实施情况、各项费用开支的控制审核情况进行监督管理，保证公司及子公司各项财务管理制度的贯彻落实和各项收支的严格审核。

### 5、人力资源部

人力资源部主要负责公司人力资源规划管理，拟订人力资源规章制度，负责人事、薪酬管理，组织员工培训，负责对子公司人力资源进行业务管理。

### 6、事业发展部

事业发展部主要负责新门店的选址工作，通过对选址各种因素的论证和评估以提高决策的科学性，为门店今后的经营和发展打下良好的基础。

### 7、信息技术部

信息技术部主要负责公司内部的进销存管理系统的运行与维护，硬件设备的维修与保养，数据专线的维护与升级，数据安全的管理等。

### 8、后勤保障部

后勤保障部主要负责门店的建设、装修及其他后勤保障工作。

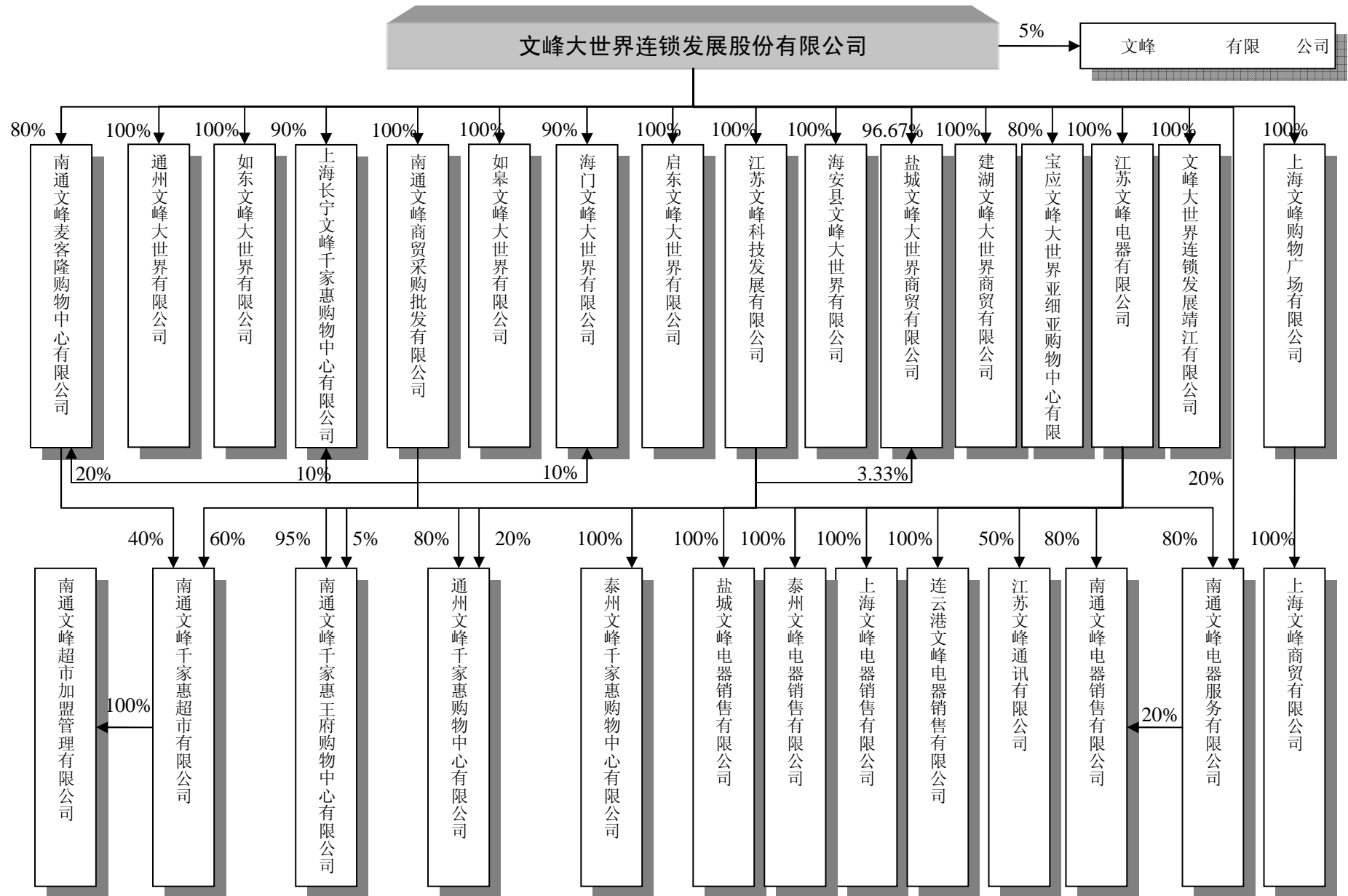
### 9、文峰商学院

文峰商学院为公司内部培训机构，负责公司及子公司员工的在职培训和后续开发，为员工提供入职培训、在职培训、各类专题讲座、研讨班等服务。

### 10、各业务总部（百货/超市/家电/加盟）

各业务总部按照业态的不同，对各业态的业务和子公司进行业务管理和人员管理，并制定相应的发展规划。

## **（三）公司子公司股权结构图及子公司基本情况**



注：上图中不含正在注销的阜宁文峰电器和已注销的姜堰文峰电器、吕四文峰电器和涟水文峰电器公司。

公司共有29家子公司。按业态分类，百货业务子公司13家，超市业务子公司6家，电器业务子公司9家，加盟管理业务子公司1家；按业务性质分类，从事门店销售的子公司共18家（其中上海文峰购物广场同时从事门店销售及商品采购、配供），从事商品采购、配供业务的子公司共有6家（含上海文峰购物广场），从事其他业务3家，停业3家。具体如下表：

| 序号 | 公司名称               | 业务性质        | 所属业态 |
|----|--------------------|-------------|------|
| 1  | 南通文峰商贸采购批发有限公司     | 采购、配供       | 百货   |
| 2  | 上海文峰商贸有限责任公司       | 采购、配供       |      |
| 3  | 通州文峰大世界有限公司        | 门店销售        |      |
| 4  | 如皋文峰大世界有限公司        | 门店销售        |      |
| 5  | 海门文峰大世界有限公司        | 门店销售        |      |
| 6  | 如东文峰大世界有限公司        | 门店销售        |      |
| 7  | 启东文峰大世界有限公司        | 门店销售        |      |
| 8  | 海安县文峰大世界有限公司       | 门店销售        |      |
| 9  | 盐城文峰大世界商贸有限公司      | 已停业         |      |
| 10 | 泰州文峰千家惠购物中心有限公司    | 门店销售        |      |
| 11 | 文峰大世界连锁发展靖江有限公司    | 门店销售        |      |
| 12 | 建湖文峰大世界商贸有限公司      | 门店销售        |      |
| 13 | 宝应文峰大世界亚细亚购物中心有限公司 | 门店销售        |      |
| 14 | 上海文峰购物广场有限公司       | 采购、配供；门店销售  | 超市   |
| 15 | 南通文峰千家惠超市有限公司      | 门店销售        |      |
| 16 | 南通文峰麦客隆购物中心有限公司    | 门店销售        |      |
| 17 | 通州文峰千家惠购物中心有限公司    | 已停业         |      |
| 18 | 南通文峰千家惠王府购物中心有限公司  | 已停业         |      |
| 19 | 上海长宁文峰千家惠购物中心有限公司  | 物业转租        |      |
| 20 | 江苏文峰电器有限公司         | 采购、配供       | 电器   |
| 21 | 江苏文峰科技发展有限公司       | 采购、配供；零售及批发 |      |
| 22 | 泰州文峰电器销售有限公司       | 门店销售        |      |
| 23 | 盐城文峰电器销售有限公司       | 门店销售        |      |
| 24 | 连云港文峰电器销售有限公司      | 门店销售        |      |
| 25 | 上海文峰电器销售有限公司       | 门店销售        |      |
| 26 | 南通文峰电器服务有限公司       | 售后服务        |      |
| 27 | 南通文峰电器销售有限公司       | 门店销售        |      |
| 28 | 江苏文峰通讯有限公司         | 采购、配供；零售及批发 |      |
| 29 | 南通文峰超市加盟管理有限公司     | 加盟门店管理      | 加盟管理 |

注：上表中盐城文峰因城市规划调整，原门店租赁物业拟拆除，暂停业，拟重新选址开业；上表中不含正在注销的阜宁文峰电器和已注销的姜堰文峰电器、吕四文峰电器和涟水文峰电器

公司。

公司对子公司主要按业态进行管理。子公司按其所属业态，在公司各业态管理总部的领导下开展工作，业务、人员、财务相对独立。子公司之间的业务关系，主要是商品的采购和配供关系，即文峰商贸和上海文峰商贸主要从事百货商品的统一采购，并向百货业态相关子公司进行商品配供；上海文峰购物广场除管理公司沪东店从事门店销售以外，还从事超市商品的统一采购，并向超市业态相关子公司进行商品配供；文峰电器主要从事电器商品的统一采购，并向公司电器专卖店进行商品配供；文峰科技主要为公司各门店提供各类电脑、数码、办公自动化商品的统一采购和配供；文峰通讯主要为公司各门店提供手机等各类通讯设备的统一采购和配供。此外，公司子公司文峰电器服务负责为公司南通地区各电器门店销售的电器商品提供售后服务。

## 2、百货业务相关子公司

### (1) 南通文峰商贸采购批发有限公司（“文峰商贸”）

文峰商贸是主要负责百货业态采购和供应管理的专业子公司。公司百货业态供应商主要由文峰商贸进行洽谈、引进，百货业态的对外采购、结算等业务主要由文峰商贸负责。

文峰商贸现状：

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 企业名称  | 南通文峰商贸采购批发有限公司              |
| 成立日期  | 2001年9月14日                  |
| 住 所   | 江苏省南通市开发区通富路51号             |
| 法定代表人 | 顾建华                         |
| 企业类型  | 有限责任公司                      |
| 注册资本  | 1,000万元                     |
| 经营范围  | 国内商业、仓储服务（凡国家有专项规定的按专项规定执行） |
| 经营期限  | 2001年9月14日至2021年9月13日       |
| 股权结构  | 公司持有文峰商贸100%的股权             |
| 登记机关  | 江苏省南通市工商局                   |

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为375,125,627.42元，所有者权益合计为69,547,720.17元，2010年度净利润为125,179,128.36元。



以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（2）上海文峰商贸有限责任公司（“上海文峰商贸”）

上海文峰商贸系公司负责采购业务的专业子公司之一，与文峰商贸在采购商品类别上进行分工。

上海文峰商贸现状：

|       |  |
|-------|--|
| 企业名称  | 上海文峰商贸有限责任公司   |
| 成立日期  | 2005年12月31日  |
| 住 所   | 上海市浦东新区浦兴路821号   |
| 法定代表人 | 徐长江  |
| 企业类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 500万元  |
| 经营范围  | 日用百货、服装鞋帽、五金交电、工艺美术品、文化办公用品、玩具、电脑耗材的销售及售后服务（涉及许可经营的凭许可证经营） |
| 经营期限  | 2005年12月31日至2015年9月29日                                     |
| 股权结构  | 上海文峰购物广场持有上海文峰商贸100%的股权                                    |
| 登记机关  | 上海市工商局   |

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为42,117,697.29元，所有者权益合计为13,333,157.09元，2010年度净利润为19,619,687.66元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（3）通州文峰大世界有限公司（“通州文峰”）

通州文峰负责经营公司的大世界通州店（百货）。

通州文峰现状：

|      |                   |
|------|-------------------|
| 企业名称 | 通州文峰大世界有限公司       |
| 成立日期 | 2006年3月9日         |
| 住 所  | 江苏省南通通州市金沙镇建设路76号 |

|       |   |
|-------|---|
| 法定代表人 | 顾建华   |
| 企业类型  | 有限责任公司  |
| 注册资本  | 7,000 万元  |
| 经营范围  | 许可经营项目：酒、焙烤类制品、裱花制品销售；国产卷烟零售。<br>一般经营项目：国内贸易（涉及国家有前置审批的项目除外）；实业投资；摄影服务；房屋、柜台出租；工艺美术品（黄金饰品零售）销售。 |
| 经营期限  | 2006 年 3 月 9 日至 2016 年 3 月 8 日  |
| 股权结构  | 公司持有通州文峰 100% 的股权   |
| 登记机关  | 江苏省南通市通州工商局   |

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 130,545,607.48 元，所有者权益合计为 76,781,790.16 元，2010 年度净利润为 10,079,847.88 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

#### （4）如皋文峰大世界有限公司（“如皋文峰”）

如皋文峰主要经营公司的大世界如皋店（百货、精品超市）。

如皋文峰现状：

|       |   |
|-------|---|
| 企业名称  | 如皋文峰大世界有限公司   |
| 成立日期  | 1997 年 8 月 6 日  |
| 住 所   | 江苏省南通如皋市如城镇海阳路 199 号  |
| 法定代表人 | 顾建华   |
| 企业类型  | 有限责任公司  |
| 注册资本  | 8,000 万元  |
| 经营范围  | 许可经营项目：食品销售（定型包装食品（含瓶装酒）、散装食品零售；烘烤类食品制售）；录音带、激光唱盘、视盘零售；卷烟、雪茄烟零售；<br>一般经营项目：日用百货、鞋帽、服装、化妆品、针纺织品、 |

洗涤用品、五金电器、非机动车工具、文化用品、儿童用品、工艺美术品销售；金银饰品、移动手机及零配件零售；柜台内部空场地出租；代理入网业务，移动入网充值业务（以上国家有专项规定的商品除外）。

经营期限 1997年8月6日至2027年8月5日

股权结构 公司持有如皋文峰100%的股权

登记机关 江苏省南通市如皋工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为262,367,163.25元，所有者权益合计为100,237,517.58元，2010年度净利润为19,167,733.36元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

#### （5）海门文峰大世界有限公司（“海门文峰”）

海门文峰主要经营公司的大世界海门店（百货、精品超市）。

海门文峰现状：

企业名称 海门文峰大世界有限公司

成立日期 2002年6月26日

住 所 江苏省南通海门市海门镇江海路115号

法定代表人 顾建华

企业类型 有限责任公司

注册资本 300万元

经营范围 国内商业（批发、零售），验光配镜，柜台出租（服务）。（国家有专项规定的除外）

经营期限 2002年6月26日至2017年6月25日

股权结构 公司持有海门文峰90%的股权

文峰商贸持有海门文峰10%的股权

登记机关 江苏省南通市海门工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为46,763,967.47元，所有者权益合计为

8,367,491.04 元，2010 年度净利润为 6,380,635.90 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（6）如东文峰大世界有限公司（“如东文峰”）

如东文峰主要经营公司的大世界如东店（百货、精品超市）。

如东文峰现状：

|       |   |
|-------|---|
| 企业名称  | 如东文峰大世界有限公司   |
| 成立日期  | 1999 年 6 月 17 日   |
| 住 所   | 江苏省南通市如东县掘港镇青园北路  |
| 法定代表人 | 顾建华   |
| 企业类型  | 有限责任公司  |
| 注册资本  | 10,000 万元   |
| 经营范围  | 许可经营项目：商场（含各类预包装食品、冷冻食品、散装食品、保健食品、粮油零售）；卤菜、凉菜、中式点心、西式点心、裱花蛋糕、豆制品、净菜制售；音像制品零售、出租；图书、期刊、电子出版物零售。<br>一般经营项目：百货、日用杂货（烟花爆竹除外）、纺针织品、服装鞋帽、五金交电、家具、电子计算机及配件、劳保用品、仪器仪表、计量衡器量具、建筑材料、花卉、工艺美术品、金属材料、普通机械、电器机械及器材、电子产品及通信设备、通用零部件批发、零售；卷烟、计生用具零售；珠宝首饰零售、修理、加工、以旧换新；钟表维修；摄影、儿童游艺活动服务；代理发展电信业务；柜台出租。 |
| 经营期限  | 1999 年 6 月 17 日至 2017 年 6 月 27 日  |
| 股权结构  | 公司持有如东文峰 100% 的股权   |
| 登记机关  | 江苏省南通市如东工商局   |

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 197,137,301.91 元，所有者权益合计为 108,272,914.66 元，2010 年度净利润为 4,447,375.11 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（7）启东文峰大世界有限公司（“启东文峰”）

启东文峰主要经营公司的大世界启东店（百货、精品超市）。

启东文峰现状：

企业名称 启东文峰大世界有限公司

成立日期 2002年6月20日

住 所 江苏省南通启东市汇龙镇人民中路650号

法定代表人 顾建华

企业类型 有限责任公司

注册资本 7,000万元

经营范围 许可经营项目：糕点制售。

一般经营项目：国内商业（国家有专项规定的按专项规定执行）、摄影、柜台出租（经营范围中涉及专项审批的，在审批机关批准的范围内经营）

经营期限 至2047年6月19日

股权结构 公司持有启东文峰100%的股权

登记机关 江苏省南通市启东工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为128,500,583.77元，所有者权益合计为73,683,325.42元，2010年度净利润为2,086,019.86元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（8）海安县文峰大世界有限公司（“海安文峰”）

海安文峰主要经营公司的大世界海安店（百货、综合超市）。

海安文峰现状：

企业名称 海安县文峰大世界有限公司

成立日期 2000年6月26日

住 所 江苏省南通市海安县海安镇人民中路2号

|       |  |
|-------|--|
| 法定代表人 | 顾建华  |
| 企业类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 13,000 万元  |
| 经营范围  | 许可经营项目：预包装食品、散装食品、保健食品、烟零售。<br>一般经营项目：鲜肉、水产品、干鲜果品、化妆品、百货、服装、针纺织品、日用杂货（易燃易爆品除外）、五金交电、玩具、水暖器材、装潢材料（不含油漆）、劳护用品、体育用品、文化办公用品、眼镜、摩托车配件销售；计划生育用具零售；农副产品收购、批发、零售；柜台、场地出租；黄金制品修理改制、以旧换新、零售；冰箱、洗衣机、彩电、日用小家电、电脑及配件、复印机、打印机、数码产品、电动车、手机、民用通讯器材销售及信息咨询服务。 |
| 经营期限  | 2000 年 6 月 26 日至 2015 年 5 月 31 日   |
| 股权结构  | 公司持有海安文峰 100% 的股权  |
| 登记机关  | 江苏省南通市海安工商局  |

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 162,663,927.19 元，所有者权益合计为 131,185,169.47 元，2010 年度净利润为 322,894.18 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

#### （9）盐城文峰大世界商贸有限公司（“盐城文峰”）

盐城文峰主要经营公司的大世界盐城店（百货、精品超市）。因城市规划调整，大世界盐城店原租赁物业拟拆除，暂停业，公司拟重新选址开业。

盐城文峰现状：

|       |                  |
|-------|------------------|
| 企业名称  | 盐城文峰大世界商贸有限公司    |
| 成立日期  | 2001 年 2 月 23 日  |
| 住 所   | 江苏省盐城市建军中路 146 号 |
| 法定代表人 | 顾建华              |
| 企业类型  | 有限责任公司           |

|      |   |
|------|---|
| 注册资本 | 600 万元  |
| 经营范围 | 许可经营项目：各类定型包装食品、散装食品销售。<br>一般经营项目：日用百货、针纺织品、服装鞋帽、五金交电、家用电器、工艺品（除银币）；计算机及配件、电子产品、手机销售；柜台出租；办理中国移动有限公司盐城分公司授权开展的各项移动业务。 |
| 经营期限 | 2001 年 10 月 19 日至 2014 年 4 月 30 日   |
| 股权结构 | 公司持有盐城文峰 96.67% 的股权<br>文峰科技持有盐城文峰 3.33% 的股权   |
| 登记机关 | 江苏省盐城市工商局   |

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 930,683.85 元，所有者权益合计为 -8,416,055.19 元，2010 年度净利润为 -11,287,106.19 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（10）泰州文峰千家惠购物中心有限公司（“泰州文峰千家惠”）

泰州文峰千家惠主要经营公司的千家惠泰州店（百货、综合超市）。

泰州文峰千家惠现状：

|       |  |
|-------|--|
| 企业名称  | 泰州文峰千家惠购物中心有限公司  |
| 成立日期  | 2001 年 8 月 18 日  |
| 住 所   | 江苏省泰州市青年路 38 号   |
| 法定代表人 | 顾建华  |
| 企业类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 500 万元   |
| 经营范围  | 许可经营项目：各类预包装食品、冷冻食品、散装食品、保健食品、保鲜食品、粮油零售；卤菜、凉菜、中式点心、西式点心、裱花蛋糕、豆制品、净菜制售；小包装碘食盐、卷烟、图书、音像制品、电子出版物零售；游戏机服务。<br>一般经营项目：金银制品、珠宝首饰零售；金银制品修理改制、 |

以旧换新；摩托车及配件、五金交电、百货、办公用品、服装鞋帽、针纺织品、日用杂品、日用化学品、工艺美术品、劳动防护用品销售；柜台出租。

经营期限 2001年8月18日至2021年8月17日  
 股权结构 文峰科技持有泰州文峰千家惠100%的股权  
 登记机关 江苏省泰州市工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为38,215,535.95元，所有者权益合计为10,198,022.71元，2010年度净利润为2,511,789.08元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（11）文峰大世界连锁发展靖江有限公司（“靖江文峰”）

靖江文峰主要经营位于江苏省泰州靖江市的大世界靖江店。该店于2009年11月起试营业。

靖江文峰现状：

企业名称 文峰大世界连锁发展靖江有限公司  
 成立日期 2009年8月12日  
 住 所 江苏省泰州靖江市人民北路1号  
 法定代表人 顾建华  
 企业类型 有限责任公司  
 注册资本 24,000万元  
 经营范围 许可经营项目：食品零售（预包装食品、散装食品）；卷烟、雪茄烟零售。  
 一般经营项目：日用百货，化妆品，鞋帽，玩具，针织品，纺织品，服装，家电，五金，装潢材料，水暖器材，黄金饰品，工艺品，文具用品，体育用品，钟表，眼镜批发、零售，投资与资产管理，摄影扩印服务，房屋、柜台租赁服务

经营期限 2009年8月12日至2019年8月12日  
 股权结构 公司持有靖江文峰100%的股权



登记机关 泰州市靖江工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 243,464,072.03 元，所有者权益合计为 224,712,601.11 元，2010 年度净利润为-12,119,863.30 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（12）建湖文峰大世界商贸有限公司（“建湖文峰”）

公司设立建湖文峰，拟用于经营未来在江苏省盐城市建湖县开设的新门店。

建湖文峰现状：

企业名称 建湖文峰大世界商贸有限公司

成立日期 2010 年 2 月 25 日

住 所 建湖县城人民北路 66 号

法定代表人 顾建华

企业类型 有限责任公司

注册资本 2,000 万元

经营范围 一般经营项目：日用百货，化妆品，鞋帽，玩具，针纺织品，服装，家电，五金，装潢材料（除油漆），黄金饰品，工艺品，文化用品，体育用品（除射击器材），钟表、眼镜（除隐形眼镜）零售；摄影扩印；项目投资、房屋、柜台租赁服务（以上项目涉及专项审批的除外）

经营期限 2010 年 2 月 25 日至 2030 年 2 月 24 日

股权结构 公司持有建湖文峰 100% 的股权

登记机关 盐城市建湖工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 21,363,529.13 元，所有者权益合计为 20,491,529.13 元，2010 年度净利润为 491,529.13 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（13）宝应文峰大世界亚细亚购物中心有限公司（“宝应文峰”）

公司设立宝应文峰，拟用于经营未来在江苏省扬州市宝应县开设的新门店。

宝应文峰现状：

|       |  |
|-------|--|
| 企业名称  | 宝应文峰大世界亚细亚购物中心有限公司   |
| 成立日期  | 2010年11月16日  |
| 住 所   | 宝应县安宜东路27号   |
| 法定代表人 | 顾建华  |
| 企业类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 500万元  |
| 经营范围  | 许可经营项目：各类预包装食品批发及零售；卷烟，雪茄烟零售<br>一般经营项目：日用百货，化妆品，鞋帽，玩具，针纺织品，服装，家电，五金，装潢材料，水暖器材，黄金饰品，工艺品，文具用品，体育用品，钟表，眼镜零售；摄影扩印服务；投资与资产管理；房屋租赁、柜台租赁。 |
| 经营期限  | 2010年11月16日至2025年11月15日  |
| 股权结构  | 公司持有宝应文峰80%的股权<br>宝应县亚细亚商城有限公司持有宝应文峰20%的股权   |
| 登记机关  | 扬州市宝应县工商局  |

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为3,832,321.00元，所有者权益合计为3,538,965.00元，2010年度净利润为-1,461,035.00元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

### 3、超市业务相关子公司

#### （1）上海文峰购物广场有限公司（“上海文峰购物广场”）

上海文峰购物广场主要经营公司的大世界沪东店（百货、综合超市）；上海文峰购物广场还作为公司整体综合超市业务的专业采购单位，负责超市业态的供应商管理和商品采购。

上海文峰购物广场现状：

|      |              |
|------|--------------|
| 企业名称 | 上海文峰购物广场有限公司 |
|------|--------------|

|       |   |
|-------|---|
| 成立日期  | 2007年1月4日   |
| 住 所   | 上海市浦东新区浦兴路 809 号  |
| 法定代表人 | 徐长江   |
| 企业类型  | 有限责任公司  |
| 注册资本  | 500 万元  |
| 经营范围  | 预包装食品（含熟食卤味、含冷冻（冷藏）食品）、散装食品（不含熟食卤味、含冷冻（冷藏）食品、酒（凭许可证）、日用百货、家用电器、电子产品、服装鞋帽、日用杂品、文化用品、五金交电、自行车、电动车、避孕套（帽）、金银首饰的销售，音像制品、图书报刊的零售（凭许可证），商务咨询（除经纪）。[企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营] |
| 经营期限  | 2007年1月4日至2027年1月3日   |
| 股权结构  | 公司持有上海文峰购物广场 100%的股权  |
| 登记机关  | 上海市工商局浦东新区分局  |

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 204,097,971.22 元，所有者权益合计为 16,109,376.99 元，2010 年度净利润为 50,258,742.86 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（2）南通文峰千家惠超市有限公司（“南通文峰千家惠”）

南通文峰千家惠主要经营公司的千家惠吉星店（综合超市）。

南通文峰千家惠现状：

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 企业名称  | 南通文峰千家惠超市有限公司                 |
| 成立日期  | 2000年11月14日                   |
| 住 所   | 江苏省南通市青年西路 4 号                |
| 法定代表人 | 陈松林                           |
| 企业类型  | 有限责任公司                        |
| 注册资本  | 200 万元                        |
| 经营范围  | 糖、烟（凭证经营）、酒（白酒零售）、食品、饮料、化妆品、日 |

用百货、计生用品、农副产品（除专营）、五金电器、服装、装璜材料、文化用品、水暖器材的销售、茶叶、水产品、酱菜及制品、音像制品（零售）、鞋帽、玩具、干鲜果品、豆制品、肉制品、体育用品、保健品、粮油制品、图书报刊（零售）的销售、劳护用品、办公用品、眼镜的销售；场地柜台出租

经营期限 2000年11月14日至2020年11月13日  
 股权结构 文峰商贸持有南通文峰千家惠60%的股权  
 文峰麦客隆持有南通文峰千家惠40%的股权  
 登记机关 江苏省南通市工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为27,427,042.56元，所有者权益合计为2,751,486.08元，2010年度净利润为76,268.16元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（3）南通文峰麦客隆购物中心有限公司（“文峰麦客隆”）

文峰麦客隆主要经营公司的麦客隆店（综合超市）。

文峰麦客隆现状：

企业名称 南通文峰麦客隆购物中心有限公司  
 成立日期 1999年7月15日  
 住 所 江苏省南通市工农南路999号  
 法定代表人 陈松林  
 企业类型 有限责任公司  
 注册资本 500万元  
 经营范围 国内贸易（国家有专项规定的按专项规定执行）；柜台、场地出租。  
 经营期限 1999年7月14日至2019年7月13日  
 股权结构 公司持有文峰麦客隆80%的股权  
 文峰商贸持有文峰麦客隆20%的股权  
 登记机关 江苏省南通市工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 23,123,143.38 元，所有者权益合计为 5,754,842.78 元，2010 年度净利润为 233,722.89 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（4）通州文峰千家惠购物中心有限公司（“通州文峰千家惠”）

通州文峰千家惠主要经营公司的千家惠通州店（综合超市）。该店系租赁物业经营，由于租赁物业所在区域由于已划入当地市政改造规划区域，无法续租，目前已停业。

通州文峰千家惠现状：

|       |   |
|-------|---|
| 企业名称  | 通州文峰千家惠购物中心有限公司   |
| 成立日期  | 2001 年 12 月 14 日  |
| 住 所   | 江苏省南通通州市金沙镇建设路新金路口  |
| 法定代表人 | 顾建华   |
| 企业类型  | 有限责任公司  |
| 注册资本  | 200 万元  |
| 经营范围  | 粮油及其制品、副食品及其他食品（烟、盐、白酒零售）、百货、纺针织品、日用杂货（除烟花爆竹）、五金交电、化妆品、玩具、水暖器材、劳护用品、摩托车配件、批发、零售；计划生育药品和用具、音像制品零售；图书销售；蛋糕、面包、卤菜、面点制作、销售；柜台场地出租；黄金制品修理改制、以旧换新、零售；白金制品、铂金制品、珠宝零售；农副产品收购、批发、零售；电脑及其配件、复印机、打印机、数码产品、电动车销售。（有专项规定的从其规定） |
| 经营期限  | 2001 年 12 月 14 日起至 2021 年 12 月 13 日   |
| 股权结构  | 文峰商贸持有通州文峰千家惠 80% 的股权<br>文峰科技持有通州文峰千家惠 20% 的股权  |
| 登记机关  | 江苏省南通市通州工商局   |

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 1,816,420.86 元，所有者权益合计为 1,448,652.60 元，2010 年度净利润为-47,499.48 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（5）南通文峰千家惠王府购物中心有限公司（“千家惠王府购物中心”）

千家惠王府购物中心原主要经营公司的千家惠王府店（综合超市）；因物业出租方提前终止租赁，千家惠王府店已于2005年11月停业。目前该公司存续的主要目的为收取出租方因提前终止租赁支付的补偿款。

千家惠王府购物中心现状：

|       |   |
|-------|---|
| 企业名称  | 南通文峰千家惠王府购物中心有限公司   |
| 成立日期  | 2002 年 2 月 4 日  |
| 住 所   | 江苏省南通市人民东路 6 号  |
| 法定代表人 | 顾建华   |
| 企业类型  | 有限责任公司  |
| 注册资本  | 1,000 万元  |
| 经营范围  | 副食品、农副产品、茶叶、烟（凭证零售），酒（白酒零售），盐（零售）、水产品、化妆品，日用百货，皮革制品，塑料制品，服装鞋帽，针纺织品，五金交电，通讯器材，装潢材料，家具，燃器具及配件，文化办公用品，床上用品，钟表眼镜，照相器材，工艺美术品（除金饰品）的销售；保健品，书报刊、音像制品、计生用具、定型包装食品、散装食品、速冻食品、饮料、肉制品、水产品零售；熟食品、卤菜、糕点、豆制品销售；柜台租赁 |
| 经营期限  | 2002 年 2 月 4 日至 2022 年 2 月 3 日  |
| 股权结构  | 文峰商贸持有千家惠王府购物中心 95% 的股权<br>文峰科技持有千家惠王府购物中心 5% 的股权   |
| 登记机关  | 江苏省南通市工商局   |

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 90,573.06 元，所有者权益合计为 -1,315,220.49 元，2010 年度净利润为 575,078.38 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（6）上海长宁文峰千家惠购物中心有限公司（“长宁文峰千家惠”）

长宁文峰千家惠原主要经营公司的千家惠长宁店（综合超市）。长宁文峰千家惠已于2007年2月停止经营门店的零售业务，并将所租赁房屋转租。

长宁文峰千家惠现状：

|       |  |
|-------|--|
| 企业名称  | 上海长宁文峰千家惠购物中心有限公司  |
| 成立日期  | 2004年6月8日  |
| 住 所   | 上海市长宁区定西路1115号   |
| 法定代表人 | 顾建华  |
| 企业类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 500万元  |
| 经营范围  | 销售日用百货，家用电器，电子产品，服装鞋帽，日用杂品，文化用品，五金交电，自行车，电动车，物业管理，柜台租赁。[企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营] |
| 经营期限  | 2004年6月8日至2014年6月7日  |
| 股权结构  | 公司持有长宁文峰千家惠90%的股权<br>文峰商贸持有长宁文峰千家惠10%的股权                                     |
| 登记机关  | 上海市工商局长宁分局   |

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为2,510,886.56元，所有者权益合计为-5,395,786.01元，2010年度净利润为4,154,408.65元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

#### 4、家电业务相关子公司

（1）江苏文峰电器有限公司（“文峰电器”）

文峰电器主要负责公司电器销售业务的供应商管理和采购批发。

文峰电器现状：

|      |            |
|------|------------|
| 企业名称 | 江苏文峰电器有限公司 |
|------|------------|

|       |  |
|-------|--|
| 成立日期  | 2003年4月4日  |
| 住 所   | 南通市开发区通富路51号   |
| 法定代表人 | 顾建华  |
| 企业类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 1,000万元  |
| 经营范围  | 五金工具、家用电器、电脑及电脑耗材、照相器材、日用百货，通讯器材销售；家电维修与安装、回收；装卸；仓储（有毒品、危险品等国家专项规定产品除外）。 |
| 经营期限  | 2003年4月4日至2023年3月31日   |
| 股权结构  | 公司持有文峰电器100%的股权  |
| 登记机关  | 江苏省南通市工商局  |

最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为306,264,077.73元，所有者权益合计为38,923,464.86元，2010年度净利润为66,815,842.03元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

## （2）江苏文峰科技发展有限公司（“文峰科技”）

文峰科技主要销售各类电脑、数码、办公自动化商品等。以在公司主要百货、综合超市门店设立柜台零售为主，兼营南通地区渠道分销、行业客户业务。

文峰科技现状：

|       |  |
|-------|--|
| 企业名称  | 江苏文峰科技发展有限公司   |
| 成立日期  | 1997年4月17日   |
| 住 所   | 江苏省南通市南大街3-21号   |
| 法定代表人 | 顾建华  |
| 企业类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 450万元  |
| 经营范围  | 高科技产品的软硬件开发，生产，销售，维修；电脑技术服务；电脑咨询、管理、系统集成，电子产品，家用电器，通讯设备和办公用品的销售。打字，复印，名片制作，电脑培训，电子出版 |



## 物零售

经营期限 至 2027 年 4 月 16 日  
股权结构 公司持有文峰科技 100% 的股权  
登记机关 江苏省南通市工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 28,809,622.85 元，所有者权益合计为 12,002,748.21 元，2010 年度净利润为 4,516,512.65 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（3）南通文峰电器服务有限公司（“文峰电器服务”）

文峰电器服务主要负责电器售后服务工作。

文峰电器服务现状：

企业名称 南通文峰电器服务有限公司  
成立日期 2005 年 4 月 1 日  
住 所 江苏省南通市开发区通富路 51-1 号  
法定代表人 顾建华  
企业类型 有限责任公司  
注册资本 50 万元  
经营范围 电器安装及维修；电器配件销售  
经营期限 2005 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 1 日  
股权结构 文峰电器持有文峰电器服务 80% 的股权  
公司持有文峰电器服务 20% 的股权  
登记机关 江苏省南通市工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 4,632,027.84 元，所有者权益合计为 3,422,352.61 元，2010 年度净利润为 5,022,447.68 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（4）南通文峰电器销售有限公司（“文峰电器销售”）

文峰电器销售主要经营公司位于南通的13家电器销售专业店（文峰电器南大街店、文峰电器人民路店、文峰电器工农路店、文峰电器如皋店、文峰电器白蒲店、文峰电器海门店、文峰电器如东店、文峰电器启东店、文峰电器启东二店、文峰电器吕四店、文峰电器海安店、文峰电器通州店、文峰电器平潮店）。

文峰电器销售现状：

|       |  |
|-------|--|
| 企业名称  | 南通文峰电器销售有限公司   |
| 成立日期  | 2006年4月17日   |
| 住 所   | 江苏省南通市工农南路 999 号   |
| 法定代表人 | 顾建华  |
| 企业类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 50 万元  |
| 经营范围  | 家用电器销售及售后服务；五金工具、电器及电脑耗材、通讯器材（除卫星地面接收设备）、办公用品、日用百货、工艺美术品、纺织品、服装、鞋帽、文化体育用品销售；柜台租赁；停车场管理服务；家电回收；仓储及装卸服务。 |
| 经营期限  | 2006年4月17日至2026年4月16日  |
| 股权结构  | 文峰电器持有文峰电器销售 80%的股权<br>文峰电器服务持有文峰电器销售 20%的股权   |
| 登记机关  | 江苏省南通市工商局  |

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 157,145,308.41 元，所有者权益合计为 8,139,412.92 元，2010 年度净利润为 12,362,454.02 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（5）连云港文峰电器销售有限公司（“连云港文峰电器”）

连云港文峰电器主要经营公司的文峰电器连云港店。

连云港文峰电器现状：

|      |               |
|------|---------------|
| 企业名称 | 连云港文峰电器销售有限公司 |
| 成立日期 | 2009年3月13日    |

住 所 连云港市新蒲经济开发区长江西路 34 号

法定代表人 顾建华

企业类型 有限公司（法人独资）

注册资本 500 万元

经营范围 家用电器销售、维修、安装；五金工具、电脑及电脑耗材、照相器材、通讯器材、日用百货销售；家电回收；仓储服务；装卸服务；柜台租赁。

经营期限 2009 年 3 月 13 日至 2029 年 3 月 12 日

股权结构 文峰电器持有连云港文峰电器 100% 的股权

登记机关 江苏省连云港市工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 8,922,348.05 元，所有者权益合计为 5,446,984.42 元，2010 年度净利润为 124,524.95 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

#### （6）泰州文峰电器销售有限公司（“泰州文峰电器”）

泰州文峰电器主要经营公司位于泰州的3家电器销售专业店（文峰电器泰州店、文峰电器姜堰店、文峰电器高港店）。

泰州文峰电器现状：

企业名称 泰州文峰电器销售有限公司

成立日期 2009 年 4 月 2 日

住 所 泰州青年南路 488 号

法定代表人 顾建华

企业类型 有限公司（法人独资）

注册资本 500 万元

经营范围 五金工具、家用电器、电脑及电脑耗材、照相器材、日用百货、通讯器材销售；家电维修与安装、柜台租赁，旧家电回收。

经营期限 2009 年 4 月 2 日至 2029 年 4 月 2 日

股权结构 文峰电器持有泰州文峰电器 100% 的股权

登记机关 江苏省泰州市工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 20,061,066.51 元，所有者权益合计为 4,766,924.49 元，2010 年度净利润为-340,787.97 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（7）盐城文峰电器销售有限公司（“盐城文峰电器”）

盐城文峰电器主要经营公司位于盐城的3家电器销售专业店（文峰电器盐城店、文峰电器阜宁店、文峰电器建湖店）。

盐城文峰电器现状：

企业名称 盐城文峰电器销售有限公司

成立日期 2009 年 3 月 30 日

住 所 盐城市建军东路 180 号

法定代表人 顾建华

企业类型 有限公司（法人独资）

注册资本 500 万元

经营范围 五金工具、家用电器、计算机及消耗材料、照相器材、日用品、通讯器材销售；家用电器维修、安装；柜台出租；家电回收；普通货物仓储；普通货物装卸。

经营期限 2009 年 3 月 30 日至 2019 年 3 月 29 日

股权结构 文峰电器持有盐城文峰电器 100%的股权

登记机关 江苏省盐城市工商局亭湖分局

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 12,219,128.26 元，所有者权益合计为 5,213,441.85 元，2010 年度净利润为 197,655.60 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

（8）上海文峰电器销售有限公司（“上海文峰电器”）

上海文峰电器主要经营公司的文峰电器沪东店。

## 上海文峰电器现状：

|       |  |
|-------|--|
| 企业名称  | 上海文峰电器销售有限公司   |
| 成立日期  | 2009年4月8日  |
| 住 所   | 上海市浦东新区张杨北路811号三楼                                      |
| 法定代表人 | 顾建华  |
| 企业类型  | 一人有限责任公司（法人独资）   |
| 注册资本  | 500万元  |
| 经营范围  | 五金工具、家用电器、电脑及电脑耗材、照相器材、日用百货、通讯器材的销售，家用电器的维修，商务咨询（除经纪）。 |
| 经营期限  | 2009年4月8日至2029年4月7日                                    |
| 股权结构  | 文峰电器持有上海文峰电器100%股权                                     |
| 登记机关  | 上海市工商局浦东新区分局   |

## 最近一年的主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为14,720,774.54元，所有者权益合计为5,142,280.68元，2010年度净利润为53,631.40元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

## （9）江苏文峰通讯有限公司（“文峰通讯”）

文峰通讯主要经营手机等各类通讯设备的销售业务，在公司的主要百货、综合超市门店设立柜台从事零售；兼营批发。

## 文峰通讯现状：

|       |  |
|-------|--|
| 企业名称  | 江苏文峰通讯有限公司   |
| 成立日期  | 2004年1月2日  |
| 住 所   | 江苏省南通市人民中路90号  |
| 法定代表人 | 顾建华  |
| 企业类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 500万元  |
| 经营范围  | 通讯器材（除卫星地面接受设备）、电脑、家用电器、电子产品销售、维修；移动通信业务代理（国家有专项规定的按专项规定 |

执行)

经营期限 2004年1月2日至2023年12月31日

股权结构 文峰电器持有文峰通讯50%的股权  
张晓先持有文峰通讯30%的股权  
江苏和信数码通讯有限公司持有文峰通讯20%的股权

登记机关 江苏省南通市工商局

最近一年的主要财务数据为:

截至2010年12月31日,资产总计为19,456,508.32元,所有者权益合计为13,110,875.52元,2010年度净利润为2,818,613.05元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则(2006)的要求编制,并作为本次申报合并报表的编制依据;本次申报报表已经信永中和审计。

#### 5、其他子公司—南通文峰超市加盟管理有限公司(“加盟管理公司”)

加盟管理公司主要负责公司的超市加盟业务。加盟超市为加盟商自有并自主经营,加盟管理公司提供业务指导和商品配供服务。

加盟管理公司现状:

企业名称 南通文峰超市加盟管理有限公司

成立日期 2002年8月20日

住 所 江苏省南通市南大街3-21号

法定代表人 武宏旭

企业类型 有限责任公司

注册资本 100万元

经营范围 对加盟企业进行的管理。食品、豆制品、肉制品、粮油制品、副食品、农副产品、茶叶、烟(凭证零售)、酒(白酒零售)、盐(零售)、水产品、化妆品、日用百货、劳护用品、皮革制品、五金交电、通讯器材、装潢材料、家具、燃气具及配件、文化办公用品、钟表眼镜、照相器材、工艺美术品(除金饰品),计生用品的销售。(以上范围中国家有专项规定的按规定执行)

经营期限 2002年8月20日至2022年8月18日

股权结构 南通文峰千家惠持有加盟管理公司100%的股权

登记机关 江苏省南通市工商局

最近一年的主要财务数据为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 12,355,003.03 元，所有者权益合计为 3,061,954.31 元，2010 年度净利润为 255,371.32 元。

以上数据按照首次公开发行和企业会计准则（2006）的要求编制，并作为本次申报合并报表的编制依据；本次申报报表已经信永中和审计。

#### 6、参股公司—江苏文峰期货经纪有限责任公司

企业名称 江苏文峰期货经纪有限责任公司

成立日期 1995 年 7 月 7 日

住 所 江苏省南通市环城南路 128 号飞马大厦三层

法定代表人 顾金坤

企业类型 有限责任公司

注册资本 5,600 万元

经营范围 商品期货经纪、金融期货经纪

经营期限 无限期

股权结构 文峰集团持有 60% 的股权

南通粮油集团有限公司持有 35% 的股权

公司持有 5% 的股权

最近一年主要财务指标为：

截至 2010 年 12 月 31 日，资产总计为 457,591,699.74 元，所有者权益合计为 73,696,884.54 元，2010 年度实现净利润 8,683,949.91 元（经信永中和审计）。

## 六、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况

### （一）发起人和主要股东的基本情况

#### 1、江苏文峰集团有限公司（“文峰集团”）

江苏文峰集团有限公司是江苏省知名企业，曾获得江苏省经贸委、江苏省统计局“2007 年度江苏省服务业百强企业第 14 名”，全国工商联“2007 年度全国工商联上规模民营企业营业收入总额第 47 位”，国家统计局“2007 年度中国最大 500 家企业集团第 282 名”，南通市委、市政府“地税收入超百亿突出贡献企业”、“2007 年度南

通市百强民营企业”、“2008年度市区纳税突出贡献企业第3名”、“2008年度南通民营企业500强排头兵”等荣誉。

江苏文峰集团有限公司的前身为江苏文峰集团。江苏文峰集团系经原江苏省体改委以苏体改通（1995）51号文件批准成立的多层次多组织结构的法人联合体，其主管单位为南通市外事办公室（旅游局）；南通市文峰饭店为江苏文峰集团的核心成员企业。南通市文峰饭店于1982年开业，其前身为南通市政府第二招待所。

根据南通市人民政府外事办公室1999年5月20日批准的《江苏文峰集团改制方案》，江苏文峰集团于1999年8月28日改制成立有限责任公司，成立时注册资本9,800万元，其中股东南通市文峰饭店出资9,200万元，占93.88%，南通文峰天星湖度假村有限公司出资600万元，占6.12%，设立公司后名称为“江苏文峰集团有限公司”。

经南通市人民政府以通政复（2001）13号文件批准，2001年10月11日，江苏文峰集团有限公司正式变更为国有独资公司，并授权为国有资产投资主体，原股东所持股权划转至南通市国有资产管理委员会，并由其行使对文峰集团的出资人职能。2001年7月20日，南通市国有资产管理委员会出具《关于核定江苏文峰集团有限公司国有资产授权经营基数的批复》（通资委[2001]30号文件），核定江苏文峰集团有限公司截至2000年12月31日国有资产授权经营基数为25,380.72万元，其中资本金为20,000万元。2001年10月11日，江苏文峰集团有限公司正式变更为国有独资公司，注册资金变更为20,000万元，企业性质为有限责任公司（国有独资）。

为深化国有企业改革，南通市人民政府于2004年1月18日以《市政府关于江苏文峰集团有限公司实施国有资产退出改革方案的批复》（通政复（2004）12号）批准文峰集团以“国有资产退出，职工身份置换”的形式实施改制。改制完成后，文峰集团变更为全部为自然人持股的有限责任公司。具体改制过程参见下文。改制实施完成后，文峰集团的注册资本变更为20,551.44万元。

2005年9月28日，文峰集团股东会通过了股东会决议，一致同意将文峰集团注册资本减少至人民币12,000万元，公司减资后股权结构不变。2005年12月31日，文峰集团的股东就本次减资签署了新的《江苏文峰集团有限公司章程》。根据该《章程》，文峰集团减资后的注册资本为人民币12,000万元，股权结构与减资前相同。2005年9月28日，文峰集团书面通知了债权人中国建设银行股份有限公司南通分行城中支行、中国工商银行南通经济技术开发区支行、南通市商业银行城区支行上述减资事宜。



2005年10月14日、10月15日、10月16日，文峰集团根据当时有效之《公司法》，在《南通日报》就本次减资发出了共计三次减资公告。2005年12月8日，南通万隆会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：通万验字[2005]第101号），根据该《验资报告》，文峰集团本次减资后的注册资本为12,000万元，已全部到位。就上述减资事项，文峰集团于2005年12月28日，在江苏省南通工商行政管理局办理了工商变更登记手续，并于同日取得了新的《企业法人营业执照》（注册号：3206002112312）。

经核查，保荐机构认为：上述文峰集团减资履行的法律程序、方式和具体内容属实，文峰集团本次减资已履行必要的法律程序。发行人律师认为，文峰集团上述减资行为符合法律规定，并已经依法办理了工商变更登记，合法有效。

自徐长江先生1988年担任南通市文峰饭店总经理以来，在政府初始投资仅200多万元、且同行业企业大面积亏损或倒闭的情况下，经过20年的滚动发展，现在文峰集团已成为总资产超过28亿元、年净利润超过2亿元、年上缴税收超过3亿元的大型企业集团。

文峰集团现状：

|       |   |
|-------|---|
| 企业名称  | 江苏文峰集团有限公司  |
| 成立日期  | 1999年8月28日  |
| 住 所   | 江苏省南通市青年东路1号  |
| 法定代表人 | 徐长江   |
| 企业类型  | 有限责任公司  |
| 注册资本  | 12,000万元  |
| 经营范围  | 实业投资  |
| 经营期限  | 1999年5月20日起至2049年8月27日  |
| 股权结构  | 徐长江持有40%的股权；陈松林、顾建华各持有8%的股权；杨建华、裴浩兵、马永、姚海林、曹健各持有7%的股权；武宏旭持有3%的股权；满政德持有2.5%的股权；顾金坤持有1.5%的股权；夏春宝、张凯各持有1%的股权 |
| 登记机关  | 江苏省南通市工商局   |

文峰集团上述个人股东现均在公司或文峰集团担任职务。

文峰集团目前除控股发行人外，还通过其他控股公司经营高星级酒店、汽车销

售服务、房地产开发等业务。

最近一年主要财务数据为：

截至2010年12月31日，文峰集团资产总计为966,231,211.61元，所有者权益合计865,581,614.45元，2010年度净利润为190,133,172.61元（母公司报表未审数）。

## 2、南通新有斐大酒店有限公司（“新有斐”）

新有斐主要从事南通新有斐大酒店的经营管理。

新有斐现状：

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 企业名称  | 南通新有斐大酒店有限公司               |
| 成立日期  | 2003年12月4日                 |
| 住 所   | 南通市濠南路18号                  |
| 法定代表人 | 徐长江                        |
| 企业类型  | 有限责任公司                     |
| 注册资本  | 3,000万元                    |
| 经营范围  | 接待旅客住宿，中餐、西餐制售，会务服务，酒店管理咨询 |
| 经营期限  | 2003年12月4日起至2023年11月2日     |
| 股权结构  | 文峰集团持有100%的股权              |
| 登记机关  | 江苏省南通市工商局                  |

最近一年主要财务数据为：

截至2010年12月31日，资产总计为300,282,496.70元，所有者权益合计为166,839,626.22元，2010年度净利润为31,852,822.60元。

## （二）实际控制人情况

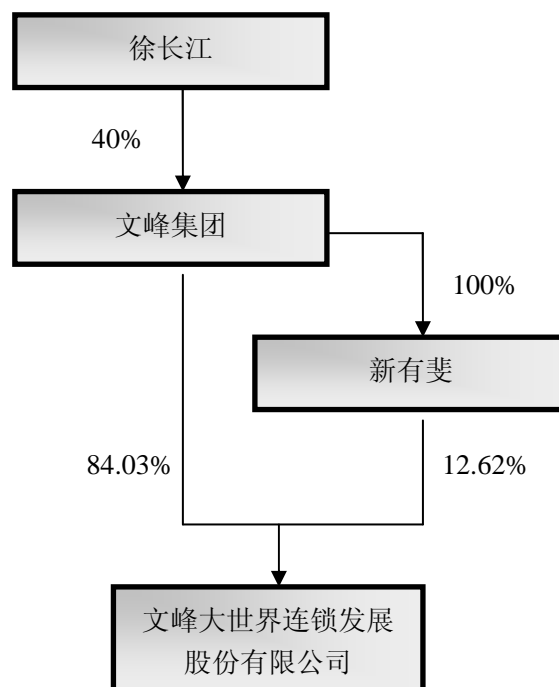
截至本招股书签署日，文峰集团直接持有本公司84.03%的股权，并通过其全资子公司新有斐间接持有本公司12.62%的股权，因此文峰集团直接和间接持有本公司96.6562%的股权，是公司的绝对控股股东。近三年文峰集团一直保持对公司的绝对控股地位。

近三年徐长江一直为文峰集团的单一最大股东，处于相对控股地位；文峰集团其他股东无一致行动关系；徐长江一直担任本公司董事长，在公司发展战略决策中处于核心地位。因此，近三年徐长江一直为本公司的实际控制人。

徐长江出生于1951年7月5日，身份证号为3206021951\*\*\*\*\*，中国国籍，无

境外居留权。徐长江简介见本招股书第八节“一、董事、监事及高级管理人员简介”。

实际控制人和本公司之间的股权关系图如下：



### （三）文峰集团改制的情况

#### 1、改制的背景

南通市从九十年代中期开始国有企业改革，是全国最早推行国有企业改制的地区之一。至1997年底，南通市乡及乡以上中小企业改制面达到90%；至2004年底，南通市完成了一般竞争性领域的国有企业公有资本基本退出，其中包括文峰集团。

文峰集团源于南通市文峰饭店。在徐长江为首的经营集体（以下简称“经营集体”）领导下，文峰饭店依靠自身滚动发展，兼并了多家亏损单位，创立了文峰大世界和文峰集团等企业。2002年末，文峰集团直接投资企业共12家，主要从事酒店、商业零售、房地产开发、服装加工、旅行社及旅游客运等业务，其中盈利企业6家、持平企业2家、亏损企业4家，合并报表利润2,525万元，在职职工7,113人。

2003年4月，南通市委、市政府部署最后一轮市属国有企业改革，决定对尚未改制的一般竞争性领域的国有大型企业、公有股“一股独大”的企业，采取多种形式向外资、民资、社会法人资本以及企业经营者、经营层和内部职工进行出售和转让，

建立了市属企业改革联席会议制度及其办公室负责此项工作，将文峰集团列入改制扫尾的范围并向社会公布了消息。经筛选全部有意受让者及其改制方案，南通市委、市政府最后决定将文峰集团国有产权转让给经营集体。

保荐机构经核查后认为：上述文峰集团改制的背景和原因与实际情况一致。

## 2、改制过程

南通市财政局（国资办）代表国有资产出资人负责清产核资、财务审计和资产评估工作。2003年7月，南通市财政局（国资办）通过公开招标，选择中介机构对文峰集团进行全面的清产核资、财务审计和资产评估，审计、评估结果进行了公示。南通市财政局（国资办）核准确认，文峰集团包含土地的净资产评估值为56,791.42万元。在此基础上，经南通市人民政府批准，剥离由政府收回的国宾馆资产5,215.12万元和七幅土地资产20,851.19万元（该七幅土地资产剥离后由改制后的企业办理出让手续或租赁使用手续）以及评估基准日后已交财政款项2,308万元，调减按有关规定处置的资产7,865.68万元后，最终核定文峰集团的国有资产实际转让净资产为20,551.44万元，并以此净资产值确定转让价格。上述资产剥离、调减及转让价格的确定已经南通市人民政府以《市政府关于江苏文峰集团有限公司实施国有资产退出改革方案的批复》（通政复[2004]12号）、南通市经济贸易委员会、南通市财政局《关于江苏文峰集团改革有关问题的请示》（通经贸发[2003]437号）、南通市人民政府办公室《关于江苏文峰集团改革有关问题请示的函》批准同意。

2003年11月中旬，南通市属企业改革联席会议办公室研究确定了受让主体、持股结构和奖励事项，南通市人民政府批准同意（批准文件同上）。受让主体为徐长江、陈松林、顾建华、杨建华、裴浩兵、马永、武宏旭及业务骨干在内的经营集体，其中20%的业务骨干股权暂由徐长江受让并按规定价格分次转让给业务骨干；按国有资产净增值的5%（计2,127.80万元）对经营集体进行奖励。

2003年12月19日，文峰集团职工代表大会讨论同意改制方案并审议通过了《关于文峰集团有限公司改制职工安置办法》。

2004年1月18日，南通市人民政府以《市政府关于江苏文峰集团有限公司实施国有资产退出改革方案的批复》（通政复[2004]12号）批准文峰集团的改制方案。南通市国有资产管理委员会与徐长江、陈松林、顾建华、杨建华、裴浩兵、马永和武宏旭签订了《产权转让合同》并实施了改制方案。

2008年9月18日，江苏省人民政府办公厅以《省政府办公厅关于确认江苏文峰集团有限公司和文峰大世界连锁发展股份有限公司历史沿革及股权演变情况合法性的函》（苏政办函[2008]105号）确认：文峰集团的历史沿革、国有企业改制及股权演变履行了相关法定程序，并经主管部门批准，符合当时法律法规和政策的规定。

### 3、文峰集团改制时各自然人需支付转让款金额、实际支付时间及资金来源

根据产权转让合同，经营集体合计需支付改制受让金20,551.44万元，各自然人实际支付转让款时间如下表：

单位：万元

| 付款人       | 转让金总额            | 政府奖励金额          | 实际付款时间及金额        |                 |               | 合计               |
|-----------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|
|           |                  |                 | 2004.2.20        | 2004.9.10       | 提前付款利息抵缴转让金   |                  |
| 徐长江       | 12,330.88        | 1,276.68        | 6,000.00         | 4,696.57        | 357.63        | 12,330.88        |
| 陈松林       | 1,644.11         | 170.22          | 800              | 626.1           | 47.79         | 1,644.11         |
| 顾建华       | 1,644.11         | 170.22          | 800              | 626.1           | 47.79         | 1,644.11         |
| 杨建华       | 1,438.60         | 148.95          | 700              | 547.9           | 41.75         | 1,438.60         |
| 裴浩兵       | 1,438.60         | 148.95          | 700              | 547.9           | 41.75         | 1,438.60         |
| 马永        | 1,438.60         | 148.95          | 700              | 547.9           | 41.75         | 1,438.60         |
| 武宏旭       | 616.54           | 63.83           | 300              | 234.8           | 17.91         | 616.54           |
| <b>合计</b> | <b>20,551.44</b> | <b>2,127.80</b> | <b>10,000.00</b> | <b>7,827.27</b> | <b>596.37</b> | <b>20,551.44</b> |

经营集体受让股权的资金来源为个人借款及政府奖励。其中，个人借款系向南通宏丰发展有限公司（民营企业）借4,000万元、向南通舜业制衣有限公司（民营企业）借1,000万元，向南通市商业银行借“改制贷款”12,827.27万元。以上借款均未用国有产权抵押担保，并均已由受让人足额归还。

政府奖励经营集体共计2,127.80万元，由经营集体作为改制受让资金缴付政府。该奖励款的个人所得税已全额另行缴清。

根据《产权转让合同》，受让方可以分3年缴付受让金。由于徐长江等受让方提前支付了受让金，南通市财政局按银行基准利率支付徐长江等受让方提前付款利息596.37万元，该提前付款利息亦作为改制受让金缴付政府。

综上，经营集体合计支付改制受让金20,551.44万元。

### 4、改制完成后公司的股权结构

上述改制的工商变更登记手续已于2005年7月办理完毕。2008年4月22日，文峰

集团股东会同意徐长江按规定将其所持的20%股权转让给业务骨干。2008年4月25日，文峰集团就该转让事宜办理了工商变更登记手续，改制最终的受让主体及持股比例为：徐长江持有40%的股权；陈松林、顾建华各持有8%的股权；杨建华、裴浩兵、马永、姚海林、曹健各持有7%的股权；武宏旭持有3%的股权；满政德持有2.5%的股权；顾金坤持有1.5%的股权；夏春宝、张凯各持有1%的股权。

#### 5、中介机构核查意见

保荐人和发行人律师经核查后认为：

##### (1) 关于文峰集团改制的合法性：

上述文峰集团的改制过程，产权受让主体和转让价格的确定，自然人支付的转让款金额、实际支付时间和资金来源等与当时的实际情况一致；

2008年9月18日，江苏省人民政府办公厅以《省政府办公厅关于确认江苏文峰集团有限公司和文峰大世界连锁发展股份有限公司历史沿革及股权演变情况合法性的函》（苏政办函[2008]105号），确认文峰集团的历史沿革、国有企业改制及股权演变履行了相关法定程序，并经主管部门批准，符合当时法律法规和政策的规定。

文峰集团的改制曾向社会公开征集受让方、并且履行了必要的清产核资、财务审计、资产评估及公示的手续，财务审计、资产评估机构系由国有资产监督管理部门选聘、产权受让主体的范围系经过国有资产监督管理部门及市人民政府研究、确定并批准，其改制相关职工安置方案经过了职工代表大会的审议及批准，转让价款系以经评估并经政府批准实际转让的文峰集团的净资产值为依据确定，且改制方案最终经过了南通市人民政府以《市政府关于江苏文峰集团有限公司实施国有资产退出改革方案的批复》（通政复[2004]12号）的批准，履行了相关法定程序并且其改制合法性业已得到江苏省人民政府办公厅的书面认可，因此文峰集团的改制在重大方面均基本符合国务院《国有资产评估管理办法》、国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于规范国有企业改制工作意见的通知》等当时尚有效的国有资产管理文件的规定，文峰集团的改制符合当时法律法规的规定。

##### (2) 关于经营集体受让股权的资金来源的合法性：

自然人向民营企业借款属于正常的民间借贷关系，且上述借款并不涉及用国有产权抵押担保的情形，并不违反法律、法规的强制性规定，因此，经营集体向南通宏丰发展有限公司（民营企业）借款4,000万元、向南通舜业制衣有限公司（民营企

业)借款1,000万元合法有效,属于经营集体受让文峰集团股权的合法资金来源。

经营集体向南通市商业银行所借的改制贷款12,827.27万元并不完全符合《贷款通则》的相关规定,但是,考虑到(1)经营集体已经按时足额归还上述贷款;(2)经营集体使用该等改制贷款受让文峰集团股权系根据相关贷款合同的明确约定,不存在擅自变更贷款用途的行为;(3)经营集体取得该等改制贷款并未使用国有产权提供担保;因此,上述不完全符合《贷款通则》的行为已经终结,并不影响文峰集团改制的合法性和效力。

就经营集体受让文峰集团股权的资金来源中的政府奖励部分,该项政府奖励系根据文峰集团国有资产增值的实际情况对经营集体的奖励,且经过了南通市人民政府办公室、南通市财政局等有权部门批准,属于经营集体受让文峰集团股权的合法资金来源。

就经营集体所获得之提前付款利息596.37万元,上述提前付款利息经过了南通市财政局等有权部门的批准,属于经营集体受让文峰集团股权的合法资金来源。

综上所述,经营集体受让文峰集团股权的部分资金来源虽然存在不完全符合《贷款通则》规定的瑕疵,但该等瑕疵并不影响文峰集团改制及经营集体受让文峰集团股权的合法性和效力。

#### (四) 其他股东简要情况

##### 1、其他股东的简要情况

| 股东名称                   | 注册资本<br>(万元) | 注册地/住址                       | 法定代<br>表人 | 主要业<br>务          | 股东结构  | 持有公司<br>股份数量<br>(万股) | 持有公司股<br>份比例<br>(发行前, %) |
|------------------------|--------------|------------------------------|-----------|-------------------|---|----------------------|--------------------------|
| 北京舜世嘉<br>和投资顾问<br>有限公司 | 300          | 北京市顺义区<br>高丽营镇文化<br>营村北      | 孔庆娜       | 投资咨<br>询、信息<br>咨询 | 高魏松持有40%<br>股权、冯畅持有<br>30%股权、孔庆娜<br>持有30%股权 | 650                  | 1.70                     |
| 陈建平                    | —            | 江苏省无锡市<br>崇安区东河头<br>巷95号101室 | —         | —                 | —   | 630                  | 1.65                     |

##### 2、间接持有发行人5%以上股权的股东情况

除徐长江外,通过文峰集团及其全资子公司新有斐间接持有发行人5%以上股权的股东还包括陈松林、顾建华、杨建华、裴浩兵、马永、姚海林和曹健。上述股东的基本情况如下:

陈松林身份证号码为3206021963\*\*\*\*\*,中国国籍,无境外居留权。

顾建华身份证号码为3206021958\*\*\*\*\*,中国国籍,无境外居留权。

杨建华身份证号码为3203221961\*\*\*\*\*, 中国国籍, 无境外居留权。

裴浩兵身份证号码为3206021952\*\*\*\*\*, 中国国籍, 无境外居留权。

马永身份证号码为3206021954\*\*\*\*\*, 中国国籍, 无境外居留权。

姚海林身份证号码为3206021960\*\*\*\*\*, 中国国籍, 无境外居留权。

曹健身份证号码为3206021963\*\*\*\*\*, 中国国籍, 无境外居留权。

陈松林、顾建华、杨建华、裴浩兵、马永、姚海林与曹健除文峰集团及大地房地产公司外, 未持有其他企业的股权。

#### **(五) 控股股东及实际控制人控制的其他企业基本情况**



1、文峰集团控股的下属企业基本情况表

| 序号 | 名称            | 成立时间       | 注册资本<br>(万元) | 住所地         | 主要经营地 | 法定代表人 | 股权结构                | 主营业务         | 2009年12月31日 |           | 2009年度   | 审计机构 |
|----|---------------|------------|--------------|-------------|-------|-------|---------------------|--------------|-------------|-----------|----------|------|
|    |               |            |              |             |       |       |                     |              | 总资产(万元)     | 净资产(万元)   | 净利润(万元)  |      |
| 1  | 南通新有斐大酒店有限公司  | 2003年12月4日 | 6,000        | 南通市濠南路18号   | 南通市   | 徐长江   | 文峰集团100%            | 住宿, 餐饮服务     | 30,349.36   | 15,430.78 | 3,014.92 | 南通万隆 |
| 2  | 南通市文峰饭店有限公司   | 1990年5月15日 | 1,689        | 南通市青年东路1号   | 南通市   | 徐长江   | 文峰集团100%            | 住宿、餐饮服务      | 14,716.23   | 8,947.16  | 2,979.49 | 南通万隆 |
| 3  | 南通大饭店有限公司     | 1985年9月9日  | 4,080        | 南通市青年东路81号  | 南通市   | 徐长江   | 文峰集团100%            | 住宿、中西餐饮、商务服务 | 23,723.21   | 11,670.00 | 374.79   | 南通万隆 |
| 4  | 南通文峰洗涤有限公司    | 2000年9月8日  | 50           | 南通市外环东路33号  | 南通市   | 裴浩兵   | 文峰饭店80%<br>南通大饭店20% | 服装、宾馆用品洗涤    | 221.29      | -16.77    | -31.61   | 南通万隆 |
| 5  | 南通市星级物业管理有限公司 | 1997年5月22日 | 80           | 南通市南大街40号   | 南通市   | 王培建   | 文峰饭店90%<br>大地房地产10% | 物业管理         | 211.36      | 71.63     | 7.02     | 南通万隆 |
| 6  | 南通大世界广告有限公司   | 1997年12月3日 | 50           | 南通市南大街3-21号 | 南通市   | 朱伟    | 文峰饭店100%            | 广告           | 77.09       | 76.51     | 1.99     | 信永中和 |
| 7  | 南通大世界旅行社有限公司  | 1997年5月8日  | 60           | 南通市南大街3-21号 | 南通市   | 刘汝君   | 文峰饭店100%            | 旅游服务         | 311.21      | 113.9     | 3.06     | 信永中和 |

| 序号 | 名称              | 成立时间       | 注册资本<br>(万元) | 住所地                 | 主要经营地           | 法定代表人 | 股权结构                             | 主营业务          | 2009年12月31日 |          | 2009年度  | 审计机构 |
|----|-----------------|------------|--------------|---------------------|-----------------|-------|----------------------------------|---------------|-------------|----------|---------|------|
|    |                 |            |              |                     |                 |       |                                  |               | 总资产(万元)     | 净资产(万元)  | 净利润(万元) |      |
| 8  | 南通麦客隆广告有限公司     | 2000年3月29日 | 50           | 南通市工农南路999号         | 南通市             | 吴振平   | 文峰饭店100%                         | 广告            | 54.74       | 54.74    | 2.96    | 信永中和 |
| 9  | 南通文峰广告有限公司      | 1999年6月29日 | 50           | 南通市城山路116号          | 南通市             | 顾斌    | 南通大饭店80%<br>文峰饭店20%              | 广告            | 152.08      | 90.96    | -10.29  | 南通万隆 |
| 10 | 南通文峰外事旅游汽车有限公司  | 2000年8月10日 | 200          | 南通市城山路116号          | 南通市             | 徐长江   | 文峰集团100%                         | 汽车客运服务        | 2,954.59    | 1,880.13 | 11.82   | 南通万隆 |
| 11 | 江苏文峰期货经纪有限责任公司  | 1995年7月7日  | 5,600        | 南通市环城南路128号<br>飞马大厦 | 南通、无锡、连云港、盐城、常州 | 顾金坤   | 文峰集团60%<br>南通粮油集团有限公司35%<br>公司5% | 商品期货经纪、金融期货经纪 | 40,722.78   | 3,901.29 | 708.05  | 信永中和 |
| 12 | 南通文峰青年旅店有限公司    | 2002年8月28日 | 35           | 南通市教育路37号           | 南通市             | 王培建   | 大地房地产100%                        | 旅客住宿          | 66.41       | 38.08    | 28.54   | 南通万隆 |
| 13 | 上海文峰千家惠购物中心有限公司 | 2000年8月2日  | 5,000        | 上海市浦东新区浦兴路801号      | 上海市             | 徐长江   | 新有斐100%                          | 物业出租          | 30,602.67   | 9,270.5  | 547.64  | 信永中和 |
| 14 | 上海文峰家宜宾馆有限公司    | 2005年1月20日 | 50           | 上海市浦东新区浦兴路849号      | 上海市             | 毛树娟   | 上海文峰千家惠100%                      | 旅客住宿          | 264.9       | 65.42    | 39.98   | 信永中和 |

| 序号 | 名称               | 成立时间        | 注册资本<br>(万元) | 住所地             | 主要经营地 | 法定代表人 | 股权结构                                   | 主营业务           | 2009年12月31日 |          | 2009年度  | 审计机构 |
|----|------------------|-------------|--------------|-----------------|-------|-------|--|----------------|-------------|----------|---------|------|
|    |                  |             |              |                 |       |       |  |                | 总资产(万元)     | 净资产(万元)  | 净利润(万元) |      |
| 15 | 上海文峰大酒店有限公司      | 2005年2月23日  | 100          | 上海市浦东新区浦兴路801号  | 上海市   | 支洪成   | 上海文峰千家惠100%                            | 餐饮             | 301.04      | -9.0     | -6.25   | 信永中和 |
| 16 | 江苏文峰汽车连锁发展有限公司   | 2002年9月28日  | 2,000        | 南通市工农南路28号      | 南通市   | 杨建华   | 文峰饭店87%<br>顾斌10%<br>金正华1.5%<br>王明山1.5% | 海南马自达品牌汽车销售、服务 | 15,641.26   | 4,971.8  | 1,231.4 | 信永中和 |
| 17 | 南通文峰弘兆汽车销售有限公司   | 2003年11月25日 | 800          | 南通市工农南路28号      | 南通市   | 杨建华   | 文峰汽车连锁51%<br>南通弘兆汽车贸易有限公司49%           | 汽车销售、服务        | 8,381.24    | 968.19   | 83.66   | 信永中和 |
| 18 | 南通长江上通汽车销售服务有限公司 | 2004年9月20日  | 500          | 南通市工农南路28号      | 南通市   | 季卫东   | 文峰汽车连锁49%<br>宋坤宝31%<br>季卫东20%          | 别克品牌汽车的销售、服务   | 7,981.49    | 688.58   | 274.59  | 信永中和 |
| 19 | 南通文峰东田汽车销售服务有限公司 | 2006年3月2日   | 1,000        | 南通市开发区星湖大道1077号 | 南通市   | 杨建华   | 文峰汽车连锁100%                             | 东风本田汽车销售、服务    | 10,123.89   | 2,021.28 | 859.91  | 信永中和 |
| 20 | 南通博泰隆汽车贸易有限公司    | 2007年7月24日  | 2,000        | 南通市青年东路269号     | 南通市   | 杨建华   | 文峰汽车连锁100%                             | 汽车销售、服务        | 6,399.54    | 2,107.11 | 320.11  | 信永中和 |

| 序号 | 名称               | 成立时间       | 注册资本<br>(万元) | 住所地            | 主要经营地 | 法定代表人 | 股权结构  | 主营业务         | 2009年12月31日 |         | 2009年度  | 审计机构 |
|----|------------------|------------|--------------|----------------|-------|-------|---|--------------|-------------|---------|---------|------|
|    |                  |            |              |                |       |       |   |              | 总资产(万元)     | 净资产(万元) | 净利润(万元) |      |
| 21 | 南通文峰安达汽车贸易有限公司   | 2008年3月18日 | 1,000        | 南通市外环东路33号     | 南通市   | 杨建华   | 南通博泰隆汽车贸易有限公司100%                                   | 汽车销售、服务      | 903.02      | 903.02  | -46.89  | 信永中和 |
| 22 | 泰州文峰海达汽车销售服务有限公司 | 2007年3月16日 | 500          | 泰州市泰高路279号     | 泰州市   | 顾斌    | 文峰汽车连锁100%  | 汽车销售、服务      | 3,502.26    | 718.09  | 189.86  | 信永中和 |
| 23 | 南通市大地房地产开发有限公司   | 1995年11月8日 | 2,000        | 南通市南大街40号      | 南通市   | 徐长江   | 文峰集团30%、徐长江42%、陈松林、顾建华各5.6%、杨建华、裴浩兵、马永各4.9%、武宏旭2.1% | 房地产开发        | 59,571.48   | -394.06 | -176.95 | 南通万隆 |
| 24 | 上海文峰金亿家居用品有限公司   | 2007年1月15日 | 100          | 上海市浦东新区浦兴路801号 | 上海市   | 蒋智敏   | 上海文峰家宜宾馆有限公司100%                                    | 家居卖场<br>物业管理 | 367.04      | 198.37  | 60.17   | 信永中和 |
| 25 | 上海长宁文峰金亿家具有限公司   | 2007年6月12日 | 50           | 上海市长宁区定西路1115号 | 上海市   | 蒋智敏   | 上海文峰金亿家居用品有限公司100%                                  | 家居卖场<br>物业管理 | 100.49      | -639.75 | -89.17  | 信永中和 |
| 26 | 上海蓝庭休闲会所有限公司     | 2006年8月11日 | 100          | 上海市长宁区定西路1115号 | 上海市   | 倪康博   | 上海文峰家宜宾馆有限公司100%                                    | 住宿、足浴        | 116.6       | -660.6  | -78.18  | 信永中和 |

| 序号 | 名称               | 成立时间        | 注册资本<br>(万元) | 住所地                | 主要经营地 | 法定代表人 | 股权结构                     | 主营业务      | 2009年12月31日 |         | 2009年度  | 审计机构 |
|----|------------------|-------------|--------------|--------------------|-------|-------|--------------------------|-----------|-------------|---------|---------|------|
|    |                  |             |              |                    |       |       |                          |           | 总资产(万元)     | 净资产(万元) | 净利润(万元) |      |
| 27 | 上海苏宴大酒店有限公司      | 2007年11月14日 | 50           | 上海浦东新区张杨北路801号3楼南区 | 上海市   | 支洪成   | 上海文峰大酒店有限公司100%          | 餐饮        | 108.58      | -61.28  | 0.69    | 信永中和 |
| 28 | 南通市海上明月酒店        | 2003年1月7日   | 30           | 南通市工农南路26号         | 南通市   | 劭志刚   | 南通市文峰饭店有限公司100%          | 餐饮        | 109.71      | 14.55   | 0.39    | 南通万隆 |
| 29 | 南通文峰恒升汽车销售服务有限公司 | 2009年11月24日 | 2,000        | 南通市港闸区秦灶街道桥东村一组    | 南通市   | 顾斌    | 文峰汽车连锁100%               | 汽车销售、汽车租赁 |             |         |         |      |
| 30 | 南通文峰伟恒汽车销售服务有限公司 | 2009年4月23日  | 3,000        | 南通市青年东路269号        | 南通市   | 吕伟民   | 文峰集团50%<br>安徽汽贸投资有限公司50% | 汽车销售、汽车服务 |             |         |         |      |
| 31 | 南通文峰宏伟汽车销售服务有限公司 | 2010年7月16日  | 1,200        | 南通市秦灶街道一组外环北路228号  | 南通市   | 顾斌    | 文峰集团100%                 | 汽车销售、汽车服务 |             |         |         |      |
| 32 | 海安大地置业有限公司       | 2009年12月9日  | 3,000        | 海安县海安镇人民中路2号       | 南通市   | 季根    | 大地房地产100%                | 房地产开发     |             |         |         |      |

## 2、徐长江及其直系亲属控制的其他企业情况

除上表所列情况外，徐长江及其直系亲属未控制其他企业。

### （六）股东持有公司股份的质押或其他争议情况

截至本招股书签署日，公司股东持有的公司股份均未被质押和托管，也不存在其他权属有争议的情况。

## 七、发行人有关股本的情况

### （一）本次发行前后公司的股本结构

本次发行前公司的总股本为38,280万股，本次发行11,000万股社会公众股，则本次发行前后公司的股本结构如下：

| 序号 | 股东名称           | 发行前              |               | 发行后              |               |
|----|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|    |                | 持股数量<br>(万股)     | 持股比例<br>(%)   | 持股数量<br>(万股)     | 持股比例<br>(%)   |
| 1  | 江苏文峰集团有限公司     | 32,167.80        | 84.03         | 32,167.80        | 65.28         |
| 2  | 南通新有斐大酒店有限公司   | 4,832.20         | 12.62         | 4,832.20         | 9.81          |
| 3  | 北京舜世嘉和投资顾问有限公司 | 650.00           | 1.70          | 650.00           | 1.32          |
| 4  | 陈建平            | 630.00           | 1.65          | 630.00           | 1.28          |
| 5  | 社会公众股          | 0.00             | 0.00          | 11,000.00        | 22.32         |
| 合计 |                | <b>38,280.00</b> | <b>100.00</b> | <b>49,280.00</b> | <b>100.00</b> |

发行前公司股份中不存在国有股份或外资股份。

### （二）发行前前十名自然人股东及其在公司任职情况

发行前股东中仅有陈建平一名自然人股东，持有公司630万股，占总股本比例为1.65%。陈建平未在公司任职。

### （三）战略投资者及其简况

目前，公司股东中无战略投资者股东。

### （四）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前各股东间，新有斐为文峰集团全资控股子公司，文峰集团和新有

斐合计持有公司发行前总股份的96.6562%；其他股东之间互相不存在关联关系。

### **（五）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺**

1、公司控股股东文峰集团、公司股东新有斐承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前其持有的发行人股份，也不由发行人回购其持有的股份。

2、公司实际控制人、董事长徐长江承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份；在任职期间每年转让的股份不超过所间接持有发行人股份总数的百分之二十五；本人离职后半年内，不转让所间接持有的发行人股份。

3、公司股东舜世嘉和、自然人股东陈建平承诺：在发行人本次A股股票挂牌上市交易之日起一年内，不转让所持有的发行人股份。

4、间接持有公司股份并担任公司董事、监事和高级管理人员等职务的陈松林、顾建华、马永、满政德、杨建华、裴浩兵、夏春宝、张凯承诺：所间接持有的发行人股份自发行人股票上市交易之日起一年内不转让；在任职期间每年转让的股份不超过所间接持有发行人股份总数的百分之二十五；本人离职后半年内，不转让所间接持有的发行人股份。

## **八、公司内部职工股情况**

公司没有发行过内部职工股。

## **九、公司工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况**

公司不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

## **十、公司员工及其社会保障情况**

### **（一）员工基本情况**

截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司及子公司员工人数分别为5,479人、5,434人和4,530人。

截至2010年12月31日，公司员工专业构成、受教育程度、年龄分布等情况如

下表所示:

| 项 目  |        | 2010年12月31日 |         |
|------|--------|-------------|---------|
|      |        | 人数          | 比例      |
| 学历结构 | 研究生及以上 | 2           | 0.04%   |
|      | 本科     | 164         | 3.62%   |
|      | 本科以下   | 4,364       | 96.34%  |
| 合 计  |        | 4,530       | 100.00% |
| 年龄分布 | 30岁以下  | 697         | 15.39%  |
|      | 31-40岁 | 2,076       | 45.83%  |
|      | 41-50岁 | 1,367       | 30.18%  |
|      | 50岁以上  | 390         | 8.61%   |
| 合 计  |        | 4,530       | 100.00% |
| 专业构成 | 管理人员   | 794         | 17.53%  |
|      | 财务人员   | 113         | 2.49%   |
|      | 营销人员   | 3,610       | 79.69%  |
|      | 其他人员   | 13          | 0.29%   |
| 合 计  |        | 4,530       | 100.00% |

## (二) 执行社会保障、住房及医疗制度改革情况

公司实行全员聘用制,按照《劳动法》等国家有关法律法规以及员工工作所在地有关劳动政策,与全体员工签订劳动合同。公司员工的福利、劳动保护按国家的有关政策、规定执行。

公司及各子公司根据国家关于社会保障的有关政策和属地化管理的要求参加了养老、生育、工伤、失业、医疗保险等社会保险及住房公积金,并按照规定的缴费基数和比例缴纳费用。公司近三年来未有因违反劳动和社会保障法律、法规及规章的行为而受行政处罚的记录。

## 十一、主要股东作出的重要承诺及其履行情况

### (一) 关于避免同业竞争的承诺

公司股东文峰集团、新有斐和实际控制人徐长江就避免同业竞争问题作出了



承诺，具体见本招股书第七节“一、（二）避免同业竞争的有关协议和承诺”。

### （二）关于规范和减少关联交易的承诺

公司股东文峰集团、新有斐和实际控制人徐长江就规范和减少关联交易问题作出了承诺，具体参见本招股书第七节“二、（五）关联方关于规范和减少关联交易的承诺”。

### （三）股份锁定承诺

公司股东对上市后所持股份的锁定做出了相关承诺，具体参见本节“七、（五）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”。

### （四）其他承诺

#### 1、关于上海文峰千家惠及其所持有物业的承诺

2008年7月20日，徐长江、文峰集团、新有斐、上海文峰千家惠就上海文峰购物广场租用上海文峰千家惠之物业导致的关联交易问题承诺：一、待上海文峰千家惠自行增建部分房产的权属证明办理完毕，或者任何时候公司以书面方式提出要求时，承诺人同意将上海文峰千家惠所持有的物业注入公司，注入方式可以为直接物业转让或者转让上海文峰千家惠的股权（视何种方式对公司有利）等。如上述物业或股权注入行为在2009年12月31日之前进行，则承诺人同意该等物业或股权的注入价格不高于其账面值；二、在上海文峰千家惠所持有的物业注入公司前，不对外转让上海文峰千家惠的股权或者相关物业；三、在上海文峰千家惠所持有的物业注入公司前，公司对上述相关物业有优先租赁权。

2010年1月27日，徐长江、文峰集团、新有斐进一步承诺：“在2008年7月20日本公司作出的关于上海文峰购物广场租用上海文峰千家惠物业的相关承诺的基础上，本人（本公司）承诺：在发行人发行上市后半年内，新有斐将所持上海文峰千家惠的全部股权转让给发行人，转让价格将不高于其账面值。”

2010年1月27日，文峰集团承诺：“确保新有斐尽快将所持有的上海文峰千家惠的全部股权按账面值转让给发行人。在新有斐将上海文峰千家惠股权转让给发行人时，如瑕疵部分权属证明仍未办理完毕，本公司将按账面价格向上海文峰千家惠收购瑕疵部分并负责继续申请补办相关权属证明。如该等瑕疵部分今后完成

办理产权证明，本公司将立即将其按账面成本转让给上海文峰千家惠或发行人。办理权属证书过程中如发生相关费用（包括土地使用权出让金及相关费用），由我公司先行支付，转回时计入转回价格。瑕疵部分归属于本公司期间，发行人根据经营需要可统一进行管理。如果因瑕疵部分被政府部门处罚，导致发行人（含上海文峰千家惠）发生的直接和间接损失，由我公司承担全部赔偿责任。”

保荐机构经核查后认为：新有斐按承诺将其持有的上海文峰千家惠100%股权或其持有的商业物业以账面值转回发行人不存在实质性障碍。

## 2、关于财政补贴、返还、扶持款的承诺

文峰集团于2008年7月20日就公司收到的财政补贴、返还、扶持款等承诺如下：发行人在A股首次公开发行上市日之前所收到的财政补贴、财政返还、政府相关部门扶持款、税收返还或其他类似性质的款项且已被公司确认为收入的，未来如出现被相关政府部门追缴的情况，将由文峰集团全额承担。

## （五）重要承诺的履行情况

各主要股东自作出相应的承诺之日起，一直严格遵守相关承诺，截至本招股书签署日，未发生任何违反上述承诺的事项。

## 第六节 业务与技术

### 一、主营业务及变化情况

公司主要从事百货、超市、电器销售专业店的连锁经营业务。目前，公司拥有32家门店，包括10家百货门店、2家综合超市门店和20家电器销售专业店。公司主要经营地为江苏省和上海市，32家门店中，21家位于南通市，11家分别分布在盐城市、泰州市、连云港市和上海市。公司是南通地区最大的零售企业和江苏省领先的零售企业，在中国连锁经营协会公布的2009年连锁百强中排名第二十二。

公司自成立以来，主营业务未发生变化。

### 二、行业基本情况

#### （一）行业管理体制和行业政策

公司所属行业为零售连锁行业，具体为百货、超市与电器专业销售的连锁经营。

目前我国零售连锁行业管理体制为国家宏观指导及行业协会自律管理下的市场竞争体制。行业行政管理部门为商务部和各级商业管理部门，其主要职能是组织制定产业政策与发展规划；行业自律组织有中国商业联合会、中国百货商业协会、中国连锁经营协会、中国家用电器协会等，其主要职能是协调成员单位之间以及成员与政府部门之间的沟通交流。

2002年8月下发的《国务院办公厅转发国务院体改办国家经贸委关于促进连锁经营发展若干意见的通知》（国办发[2002]49号）指出，促进连锁经营发展对我国生产、流通、消费以及整个国民经济发展具有重要意义。同时指出，对资产质量好、经营机制规范、成长性强的连锁经营企业，要鼓励其上市。

2005年下发的《国务院关于促进流通业发展的若干意见》（国发[2005]19号）指出，要切实推进连锁经营的快速发展，切实把《国务院办公厅转发国务院体改办国家经贸委关于促进连锁经营发展若干意见的通知》（国办发[2002]49号）的各项政策措施落到实处。要充分调动各方面的积极性，促进流通业发展。

商务部下发的《国内贸易发展“十一五”规划》指出，“十一五”期间国内贸易发展的总体目标是：社会消费品零售总额年均实际增长约11%；批发零售贸易和餐饮业增加值年均实际增长约9%，占GDP的10%左右；限额以上连锁企业销售总额年均增长约21%，占社会消费品零售总额的25%左右；形成15至20家具有全国影响力和一定国际竞争力的大型国内贸易企业及一批区域性龙头企业；支持符合条件的流通企业利用股票上市、发行债券、资产重组、股权置换等多种方式筹措发展资金。

根据中共中央十七届五中全会通过的“十二五”规划建议稿，十二五期间将加快经济发展方式的转变，从过去的强调“国富”转而强调“民富”，力争逐步形成消费大国的发展格局，提高收入、改善民生、扩大内需、促进消费，加速城镇化尤其是二三线城市，培育发展城市群，这将成为消费新一轮增长的引擎，并将为区域零售业注入新的增长动力和活力。

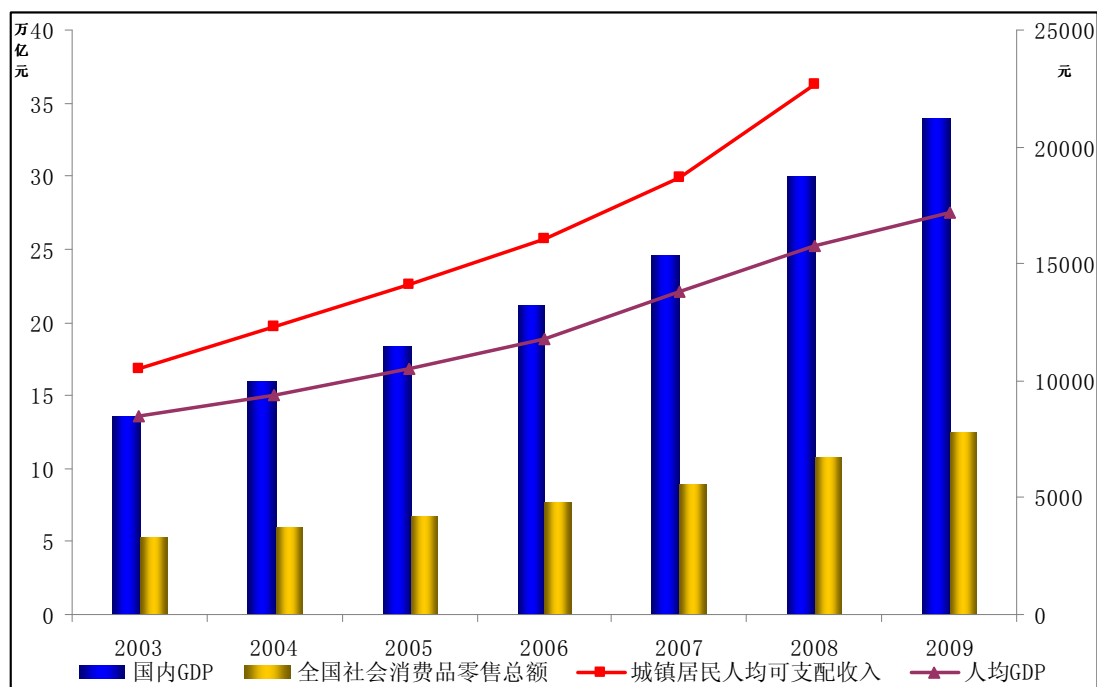
本行业的主要法规有：《零售商促销行为管理办法》、《零售商供应商公平交易管理办法》、《流通领域食品安全管理办法》、《商业特许经营管理办法》等。

## （二）零售连锁行业的基本情况

### 1、国民经济的持续增长为零售行业的繁荣提供了坚实的基础

近年来，我国经济保持高速增长。根据国家统计局数据，2000年至2009年，我国国内生产总值由99,214.6亿元增至340,507亿元；社会消费品零售总额由39,106亿元增至125,343亿元；城镇居民人均可支配收入由6,859.6元增至17,175元。经济的持续稳定增长和人民生活水平的不断提高，促进了消费增长，为零售行业持续繁荣提供了坚实基础。

2003年以来我国国内生产总值、社会消费品零售总额、人均国内生产总值和城镇居民人均可支配收入增长趋势如下：



## 2、城市化是零售行业长期繁荣的重要驱动因素

随着经济的发展，我国城市化率不断提高。2000年以来我国城镇人口占总人口的比例每年以约1%的速度递增，到2009年已达到46.6%，但与发达工业国家的80%左右相比仍然存在较大差距。预计我国的城市化进程将在中长期内持续。由于我国城镇居民的收入与消费水平明显高于农村居民，城市化发展和城市人口的增加必然将大大拉动消费的增长。城市化进程是零售行业长期繁荣的重要驱动因素。

## 3、消费升级为零零售行业提供了巨大的发展空间

居民收入水平的提升和人口结构变动驱动了消费结构的升级。一方面，上世纪六七十年代婴儿潮诞生的一代正进入消费的黄金时期；另一方面，1980年前后出生的独生子女目前正处于收入和消费的上升期，相对于其父辈来说，这一代人消费倾向明显提高，带来整体消费倾向和消费档次的上升。消费升级为零零售企业的发展和创新提供了巨大的空间和持续的动力。

在消费升级的过程中，除了一些新兴零售业态获得了发展机遇，现代百货业作为品牌商品的重要销售渠道，成为消费升级的主要受益者。

### （三）行业竞争状况

#### 1、行业竞争的基本情况

目前，零售行业的竞争情况主要呈现出以下特点：

(1) 行业发展较快，行业领先企业取得较大市场份额

从总体规模看，近几年，中国连锁经营协会公布的“中国连锁百强企业”的总销售规模平均增幅超过30%，占社会消费品零售总额的比重上升较快，从2002年的6%增长到2009年的11%；2006年至2009年，百强前十名企业销售总额占百强企业销售总额的比例分别为48%、50%、48%和47%，行业领先企业取得较大市场份额。

(2) 外资零售企业快速发展

2004年底我国对外资零售业全面开放以来，外资零售企业快速发展，成为当前我国零售行业中重要的活跃因素。中国连锁经营协会发布的“中国连锁百强企业”数据显示，入围连锁百强零售企业的外资零售企业的家数和销售额自2003年以来经历了一个快速上升的过程，目前占百强企业销售总额的比重稳定在20%以上。当前外资零售企业发展的主要特点包括：1) 总体规模增长很快，单店效益大大高于国内同行。2009年，百强企业中20家外资企业店铺数量和销售额分别同比增长20.4%和15.7%。外资企业在店铺扩张速度小于国内同行的情况下实现了市场份额的较大增长，体现出较强的单店经营效益。2) 从业态结构上看，其发展重点是大中型综合超市和专业店。目前进入中国连锁经营百强的跨国大型零售企业主要是大型综合超市和家居建材专业店，仅百盛集团主要经营连锁百货业态。外资企业进入百货业态程度较小的原因主要是百货业态受商圈、物业资源制约较大，地域特征浓厚，国外经验很难直接移植，经营者对本地市场的了解和消费者习惯的把握需要时间培养，总体而言进入壁垒较高。3) 外资企业通过并购方式进行扩张的力度较大。

(3) 二、三线城市市场潜力巨大

从区域分布看，二、三线城市的销售增幅快于一线城市的情况较为普遍。在中国连锁经营协会公布的2008年中国连锁经营百强企业中，有15家销售增幅超过30%，其中8家总部在二、三线城市(合肥百大合家福、山东商业集团、银泰百货、福建新华都、邯郸市阳光百货等)。低廉的成本、广阔的市场，成为二、三线城市的零售企业迅速发展的重要原因。

## 2、行业内的主要企业

2007-2009年中国连锁经营协会公布的中国连锁经营百强前十名企业名单如下：

| 排名 | 2009年             | 2008年             | 2007年             |
|----|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1  | 苏宁电器集团            | 国美电器集团            | 国美电器集团            |
| 2  | 国美电器集团            | 苏宁电器集团            | 百联集团有限公司          |
| 3  | 百联集团有限公司          | 百联集团有限公司          | 苏宁电器集团            |
| 4  | 大连大商集团有限公司        | 华润万家有限公司          | 华润万家有限公司          |
| 5  | 华润万家有限公司          | 大连大商集团有限公司        | 大连大商集团有限公司        |
| 6  | 康成投资（中国）有限公司（大润发） | 家乐福（中国）管理咨询服务有限公司 | 家乐福（中国）管理咨询服务有限公司 |
| 7  | 家乐福（中国）管理咨询服务有限公司 | 康成投资（中国）有限公司（大润发） | 物美控股集团有限公司        |
| 8  | 安徽省徽商集团有限公司       | 物美控股集团有限公司        | 康成投资（中国）有限公司（大润发） |
| 9  | 沃尔玛（中国）投资有限公司     | 沃尔玛（中国）投资有限公司     | 重庆商社（集团）有限公司      |
| 10 | 物美控股集团有限公司        | 农工商超市（集团）有限公司     | 农工商超市（集团）有限公司     |

资料来源：中国连锁经营协会

### 3、行业的进入壁垒

近年来，零售连锁行业在管理技术、组织形式、运作方式等方面不断发展创新，逐渐从劳动密集型产业向知识与技术应用型的现代服务业转向。进入本行业的主要障碍包括以下因素：

#### （1）商业网点和物业

优越的门店位置对提升零售企业的竞争力非常重要。优质商业物业资源稀缺，城市中心成熟商圈的商业物业更是早已被先入者占据。新进入者或者被迫以较高租金或购置成本承接现有商圈内物业，或者进入新的商圈。由于新商圈的建设不仅需要较长的周期和较大的投入，也有赖于城市整体消费容量的增加以及周边其他商业设施和配套设施的同步发展，这将给新进入者带来较大的成本和不确定性。

#### （2）品牌和商誉

品牌和商誉是零售企业的主要竞争手段之一。良好的品牌和商誉能够帮助零售企业提高市场占有率、顾客忠诚度和盈利水平。而良好的商誉来自于有效执行的战略以及长期优质服务在消费者心目中树立的形象。品牌和商誉的建立不

仅需要相当的投入，也需要付出较长的时间。

### （3）供应商资源

供应商对零售企业的影响主要体现在商品供应支持力度，分成比例或返利水平，结算安排，对退换、调价商品的倾斜力度，售后服务的支持力度等。供应商的支持力度将影响零售企业的市场定位、收入水平、盈利能力、财务健康、周转速度以及经营风险。广泛的供应商资源和良好的互信合作关系是零售企业的成功要素，而这些资源的取得和关系的建立需要经过双方长期的磨合。供应商资源成为行业新进入者的壁垒。

### （4）适宜的经营规模

零售行业存在明显的规模经济。在越来越激烈的市场竞争环境中，能否运用连锁技术、扩大经营规模，统一管理招商、采购、配送、营销、客户管理、售后服务等各个业务环节，提高服务质量，对于零售企业生存和发展至关重要。新进入者如果不能达到一定的规模，就无法经济地运用先进的管理技术和配套支持系统，也无法在市场中取得较好的议价能力，将面临被淘汰的危险。

### （5）管理经验和技術

成功的零售企业，不仅建立在科学和完善的组织结构、先进的业务管理流程和操作规范上，还在于多年经营中积累的对业态和区域的商业经验，以及拥有这些经验，执行这些流程、规范的管理人员。零售业态优秀管理人才培养的长周期以及人员的稀缺性，使管理经验和技術成为新企业进入本行业或存量企业扩张的制约。

## 4、行业利润水平

根据中华全国商业信息中心对497家主营业务收入超过1亿元的大型零售企业（主要是百货店、超市、电器专业店、家具建材专业店业态）统计显示，2007年大型零售企业效益快速提高，主营业务全面盈利，主营业务利润为712.3亿元，同比增长21%，其中，百货店业态同比增长25.1%，超市业态同比增长18%，电器专业店业态同比增长6.3%。平均综合毛利率为12.5%，同比增长3.3%，其中，百货店业态为15.5%，增长5.9%；超市业态为11.3%，基本持平；电器专业店业态为6.2%，下降6.6%。共实现利润总额207.1亿元，同比增长44%，其中，百货店业态同比增长42.6%，超市业态同比增长51%，电器专业店业态同比增长35.8%。



2008年，受金融危机影响，大型零售企业的利润增长速度相比2007年下降5.5%。

2009年1季度零售业成为近两年的收入增速和净利润增速低点，1季度全行业收入增长2%，利润下降4.7%，其中，百货的收入增速和利润增速分别为4.1%和-8.5%，超市分别为9.5%和-10%，家电连锁分别为-3.9%和5.6%，但从2009年4月份开始，伴随着经济的复苏，零售业逐步走出低谷，呈现了业绩现加速恢复态势。09年3季度，零售行业的收入增速为11.19%，较上半年提升6.44个百分点；归属母公司股东的净利润同比增长29.65%，较上半年提升19.78个百分点。净利润的增速基本上已经超越了08年2季度的水平。2009年全年，零售板块上市公司营业收入同比增长10.61%，较2008年有所下降；但明显高于上市公司整体水平。

2010年前三季度，零售行业40家上市公司共实现营业收入1,646.52亿元，同比增长21.63%，实现归属上市公司净利润49.06亿元，同比增长21.87%，增速较2009年同期明显回升。

#### **（四）影响行业发展的主要因素**

##### **1、有利因素**

###### **（1）产业政策的支持**

近年来，国家多次出台鼓励发展零售连锁经营的相关政策，主要包括：2002年8月下发的《国务院办公厅转发国务院体改办国家经贸委关于促进连锁经营发展若干意见的通知》（国办发[2002]49号）、2005年下发的《国务院关于促进流通业发展的若干意见》（国发[2005]19号）、2006年商务部发布的《国内贸易发展“十一五”规划》、2007年《国务院关于加快发展服务业的若干意见》等。主要政策精神为：推广连锁经营等现代经营方式，培育一批有著名品牌和自主知识产权的大型国内贸易企业和区域性龙头企业，支持符合条件的流通企业利用股票上市等方式筹措发展资金。

国家和地方政府也相继出台了多项行业法规，对零售行业参与者行为、商业网点规划等多方面内容进行规范。

国家产业政策的支持和配套法规的健全为零售业的发展提供了良好的外部环境。

###### **（2）宏观经济政策的支持**

改善国民经济结构，提高消费在我国国民收入中的贡献，是当前我国经济保持可持续发展的内在要求。《国内贸易发展“十一五”规划》指出，要调整投资和消费的关系，增强消费对经济增长的拉动作用，把扩大国内需求作为促进经济增长的重要手段。扩大内需的宏观政策将推动消费预期向好。同时，国家对于社会保险、医疗、教育等方面的改革不断推进以及财政投入的大幅增加，将大大减少居民对未来的不稳定预期，更加有效地促进城乡居民消费能力的释放。

2008年，根据国务院进一步发挥家电下乡政策在扩大内需特别是农村消费中的作用的精神，财政部、商务部、工业和信息化部印发了《关于全国推广家电下乡工作的通知》（财建[2008]862号），列入下乡目录中的产品按销售价格的13%享受财政资金补贴。“家电下乡”将有力拉动农村市场的消费。

### （3）居民消费升级的推动

我国城镇居民生活水平持续提高带动了消费需求快速增长和升级。品牌消费、网络消费、信贷消费、健康消费和体验消费等新兴消费概念和消费方式不断发展，新兴的零售业态随之涌现，传统业态也在自我创新。消费升级为零售企业的发展提供了巨大的空间和持续的动力。

## 2、不利因素

### （1）商业物业价格上涨

物业成本（租金或折旧摊销）是商业企业的主要成本之一。由于优质商业物业的稀缺，零售企业在与业主的谈判中往往处于不利地位。近年来，商业物业售价和租金水平高涨，成为侵蚀商场利润的不利因素。同时，租金定价模式由原来的固定租金向利润分成的方式转变，进一步制约了零售企业的利润增长空间。以百盛集团（证券代码：03368.HK）为例，其2006年年报显示，部分新签租赁合同中，与业主的利润分成比例高达门店税前利润的50%以上。商业物业成本上升的压力将成为影响零售行业发展的长期制约因素。

### （2）管理人才短缺

零售行业管理人员需要具备商品知识、管理技术、营销技术等全面的专业知识和丰富的工作经验。零售经营管理人才成长周期较长，限制了高端零售行业管理人才的供给。加之近几年我国零售行业发展迅猛，对高端人才需求旺盛，管理人才短缺已成为行业发展的制约因素。

### （3）连锁经营管理水平的制约

目前我国许多连锁经营企业虽然名义上采取了连锁的形式，但并未实现采购、配送、信息、财务和营销的统一管理，实质上仍是单体门店分散经营，无法体现连锁经营的优势，产品和服务质量无法得到保障。经营管理水平的限制，在一定程度上阻碍了零售业连锁经营的发展。

## （五）行业的发展趋势

### 1、业态形式不断增多，发展各具特色

近年来，随着消费者需求的变化和零售市场竞争的加剧，除传统百货成功转型为现代百货外，大型综合超市、便利店、专业店、专卖店、家居中心、仓储商店、无店铺业态等新型零售业态也得到快速发展，成为中国零售业规模扩大的主要动力。各种业态逐渐形成确立自身市场地位，形成各自的竞争亮点。如百货商场主打“品牌”和“时尚”牌；大型综合超市和仓储式商店以产品丰富、价格低廉吸引消费者；社区型购物中心、标准超市定位于大型居民小区；主题超市从专与精的角度锁定目标消费群等。

### 2、零售业与其他产业融合程度提高

近年来，零售业加快了与其他产业的融合，与餐饮、旅游、网络、社区服务、房地产、金融等行业的发展联系越来越紧密。从近年零售业的创新业态来看，多是零售业与其他产业融合所产生的，典型的如购物中心，融合了零售业、餐饮业、娱乐业、商业地产开发等多种形态。政府的规划也往往把零售业放在促进地区经济增长的大环境中来考虑，比如商业街的规划、城镇中心的规划，往往融合了多种产业的互动。家乐福、沃尔玛、大润发等零售企业近年来在我国也较多地采用与地产商合作开发或自建物业的方式开店，商业与地产的融合程度进一步提高。

### 3、购物中心的发展为现代百货企业提供了新的空间

随着人们生活水平的提高，购物中心已经在经济发达城市出现并成为城市居民喜爱的消费场所。购物中心集购物、餐饮、休闲、娱乐为一体，可以满足消费者全方位一站式需求。部分百货企业在结构调整和转型、实行连锁经营和专业化分工的过程中，发挥自身品牌和经营网点的优势，逐渐形成了以百货为主、超市、家电、租赁等多业态综合发展的模式。在经济更加发达的地区，可直接进一步形成以百货作为主力店的购物中心业态。相比超市和专业专卖店，现代百货店最有

实力成为购物中心的核心业态与旗舰店,也更具优势成为购物中心业态的组织者和管理者。随着购物中心的发展,百货店将开发出新的经营业务和新的盈利模式,获得更大的发展空间。

#### 4、二、三线城市零售连锁市场潜力巨大

一线城市购买力旺盛,消费需求高,但经营成本较高,商圈较为成熟,网点已趋于饱和。而众多二、三线城市,具有巨大购买潜能,人力资源丰富,经营成本相对较低。这些城市许多处于经济快速发展和城市不断扩容的过程中,对周边乡镇地区辐射力强,不仅是零售企业渗透农村市场的桥头堡,也是城市化进程的直接受益者。因此,二、三线城市逐渐成为大型零售连锁企业重点开发的市场。

### (六) 行业特征

#### 1、技术特征

零售连锁企业的技术特征主要体现为连锁管理技术的统一运用。连锁企业虽然网点是分散的,但在管理上是统一的,具有统一的操作流程、标准化的服务和商品。连锁经营把传统的流通体系中相互独立的各种商业职能有机地组合在一个统一的经营体系中,实现了采购、配送、批发、零售的一体化。在供应链上,连锁经营是一对多的关系,即总部向外要面对众多的供应商,向内则面对众多的连锁分店,承担着产品集散的功能,连锁总部负责集中进货和配送,各连锁分店负责销售。统一采购和集中进货使连锁分店获得了低成本的优势,从而提高了分店的利润空间。

信息技术的应用可以优化供应链条,节约配送成本和仓储成本,能够及时掌握商品销售情况,提高决策能力。信息化是现代零售连锁行业发展的大势所趋,有利于企业资源的合理配置。

#### 2、区域性特征

我国市场目前呈现出多元和区域分割的状况,主要原因包括:1)与发达国家相比,运输成本高昂形成物理上的市场分割;2)商品的区域代理格局使全国统一采购比例难以提高;3)商业文化和信誉形成经营管理的区域分割;4)各区域优质商业物业稀缺性形成的高进入壁垒等。这些因素使得我国零售连锁经营发展过程中区域龙头企业具有较大优势。发挥现有优势,集中企业资源,在区域内做大做强的竞争战略成为我国区域性零售企业通常的优先选择。

### 3、周期性与季节性特征

零售行业的景气水平主要受到居民消费水平、居民收入水平、从而最终受宏观经济状况的影响，具有一定周期性。但由于零售企业在价值链中处于相对核心地位，对上游成本变动的转嫁能力较强，且大部分零售消费商品需求具有较大刚性，零售行业总体而言在经济景气时能较好地分享经济成长，而在经济萧条时则具有较好的防御性。

零售行业有较强的季节性，一是在重要节日如春节、端午节、中秋节、国庆节等节日期间，零售企业销售额一般较平时大幅增长，零售商也需要根据节日日程安排商品供应和促销活动；二是部分零售商品具有很强的季节性特征，如家用电器，服装，月饼、粽子等食品和节庆礼品等。零售企业应根据商品的季节性特征及时进行品类调整，满足消费者的需求，同时又要合理安排进货量，以免造成积压。

#### （七）与上下游行业的关联性

零售行业面对的是终端消费者，除了针对消费者的购买能力和消费喜好提供商品外，最重要的就是对上游的供应商关系管理。

从我国零售行业的现状来看，零售商相对于供应商具有较强的话语权。针对这种情形，商务部出台了《零售商供应商公平交易管理办法》，旨在改善零售行业的整体经营环境。从长远来看，重视供应商关系管理和消费者权益保护的零售企业将逐步发挥其管理优势，在规范经营中获取更强的可持续发展能力。

## 三、公司的经营环境和竞争状况

### （一）公司经营环境概况

目前，公司经营的32家门店中，2家位于上海市，其余30家位于江苏省，其中21家位于南通市，9家分布在盐城、泰州和连云港等地。公司主要经营地区的经济发展概况如下：

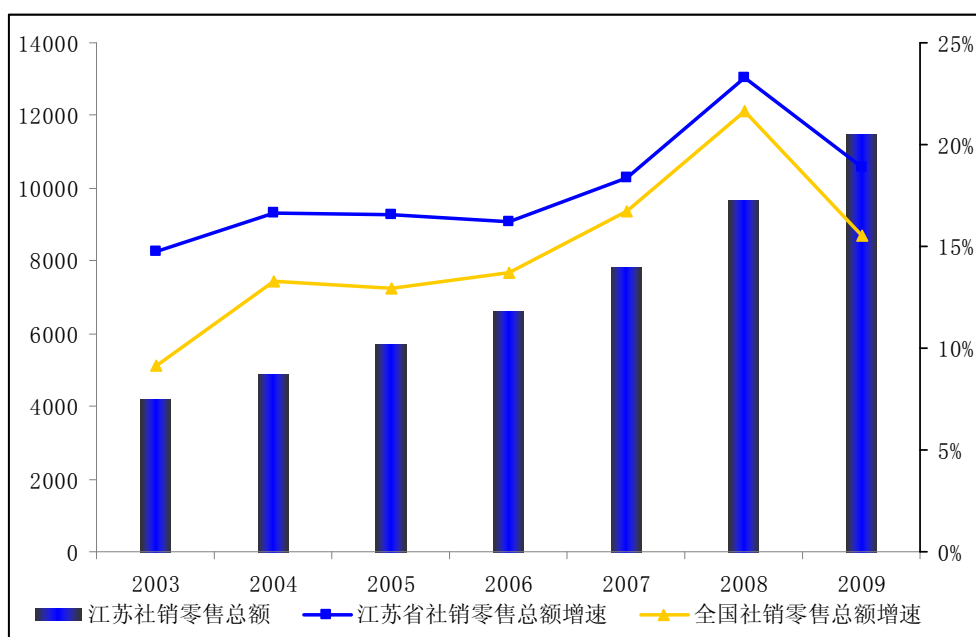
#### 1、江苏省经济发展概况

根据《江苏省2009年国民经济和社会发展统计公报》，江苏省2009年地区生产总值达34,061.2亿元，比上年增长12.4%；人均地区生产总值近44,232元。2009年末，江苏全省常住人口7,724.50万人；全年城镇居民人均可支配收入20,552元，

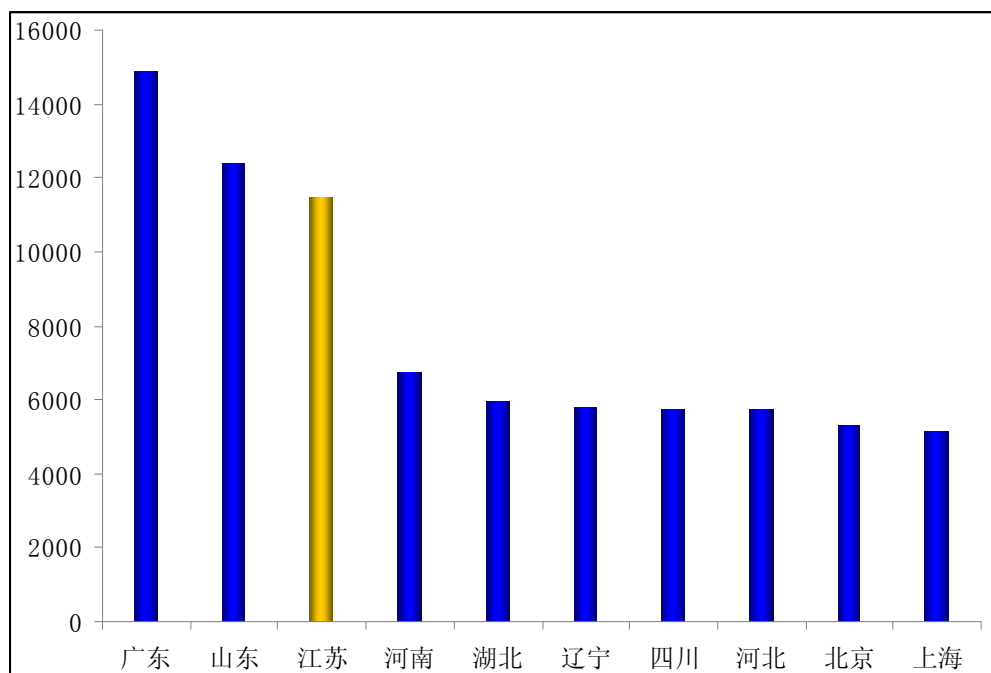
比上年增长10.0%；人均消费性支出13,153元，比上年增长9.8%。2009年，江苏省实现社会消费品零售总额11,484.1亿元，比上年增长18.9%，其中城市消费品零售额8,471.5亿元，比上年增长19.0%。限额以上批发和零售企业经营状况良好，全年实现商品销售14,707.2亿元，比上年增长38.6%，其中批发业10,616.4亿元，零售业4,090.8亿元，分别增长38.8%和38.1%。

江苏省是我国重要的经济大省，经济发展水平在全国处于领先，城镇居民可支配收入高于全国平均水平，社会消费品零售总额多年来稳居全国前列。

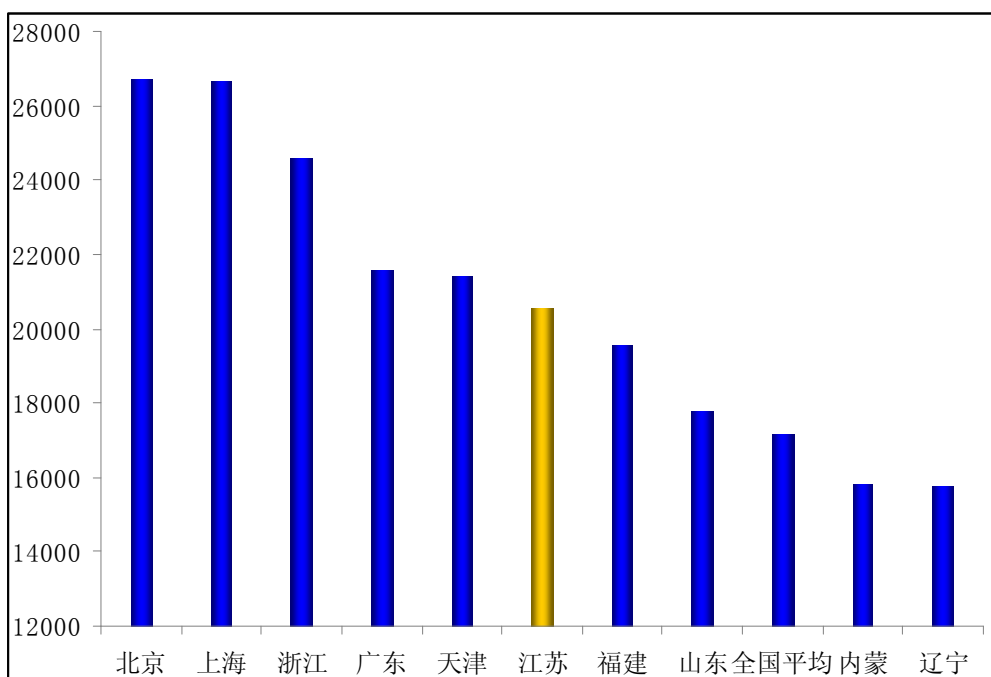
2003年至2009年江苏省社会消费品零售总额及增长速度如下：



2009年江苏省社会消费品零售总额与其他排名前十的省市比较情况如下：



2009年江苏省城镇居民人均可支配收入与其他全国排名前十的省市比较如下：



## 2、南通市经济发展概况

南通市地处我国黄海南部，长江入海口北岸，南与苏州、上海两市隔江相望，西与泰州市接壤，北与盐城市接壤，总面积8,001平方公里，2009年末全市户籍人口762.66万人，其中，市区人口（包括通州）211.54万人。南通集“黄金海岸”与“黄金水道”优势于一身，拥有长江岸线226公里，其中可建万吨级深水泊位

的岸线30多公里；拥有海岸线210公里，其中可建5万吨级以上深水泊位的岸线40多公里，南通港已于2006年加入全国沿海十大亿吨港行列。南通是“国家环境保护模范城市”、“国家卫生城市”、“中国优秀旅游城市”和“国家园林城市”。

南通是中国首批对外开放的沿海港口城市之一。1984年以来，南通的经济建设和社会发展取得了长足的进步。近几年，南通市经济发展进入了新一轮快速增长周期。2009年南通市地区生产总值达2,872.80亿元，按可比价计算，比上年增长14.0%。2003年至2008年，按可比价计算，南通市地区生产总值复合增长率为14.98%，而同期江苏省为14.13%、全国为10.78%。根据江苏省统计局资料以及《南通市2008年政府工作报告》，南通市地区生产总值增幅连年保持江苏省领先；南通市在全国大中型城市中的排名由2003年的第35位提升至2008年的第26位。

随着苏通大桥通车，崇启大桥、崇海大桥、沪通铁路前期工作顺利推进，洋口港开发建设全面铺开，装备制造、电子信息、石油化工、电力能源、现代纺织服装、轻工食品等六大产业集聚发展，南通正加速实现“崛起苏中、融入苏南、接轨上海”的战略发展目标。根据南通市“十一五”发展规划，到2010年，南通市地区生产总值和人均地区生产总值将在2005年基础上翻一番，城市居民收入超全省平均水平；成为江海交汇的现代化国际港口城市、长三角北翼的经济中心和国内一流的宜居创业城市。

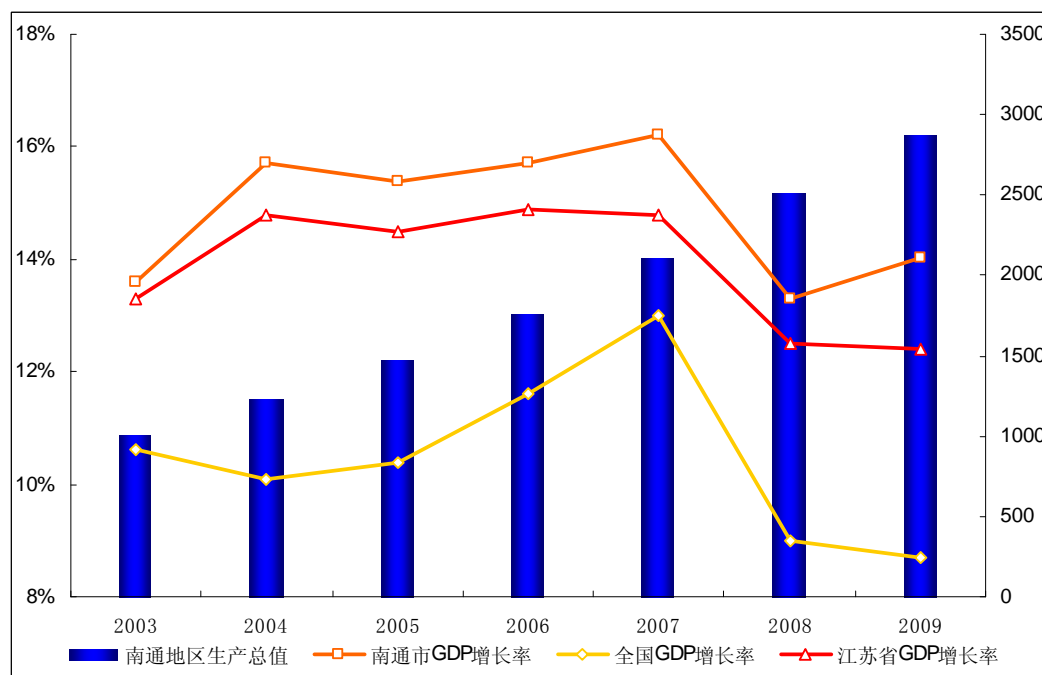
南通市2007-2009年社会经济指标变动情况如下：

| 项 目               | 2007年    | 2008年    | 2009年    |
|-------------------|----------|----------|----------|
| 南通社会消费品零售总额（亿元）   | 736.54   | 915.10   | 1,086    |
| 南通社会消费品零售总额增长率（%） | 18.42    | 24.24    | 18.70    |
| 南通国内生产总值（亿元）      | 2,111.88 | 2,510.13 | 2,872.80 |
| 南通国内生产总值增长率（%）    | 16.2     | 13.3     | 14.0     |

注：以上数据来源于《南通统计年鉴》及《南通市国民经济和社会发展统计公报》，与江苏省统计局相应数据有微小差异，系江苏省统计局汇总全省数据后调整所致。

2003年至2009年，南通市地区生产总值增长速度与江苏省和全国同类指标对比如下（按可比价）：

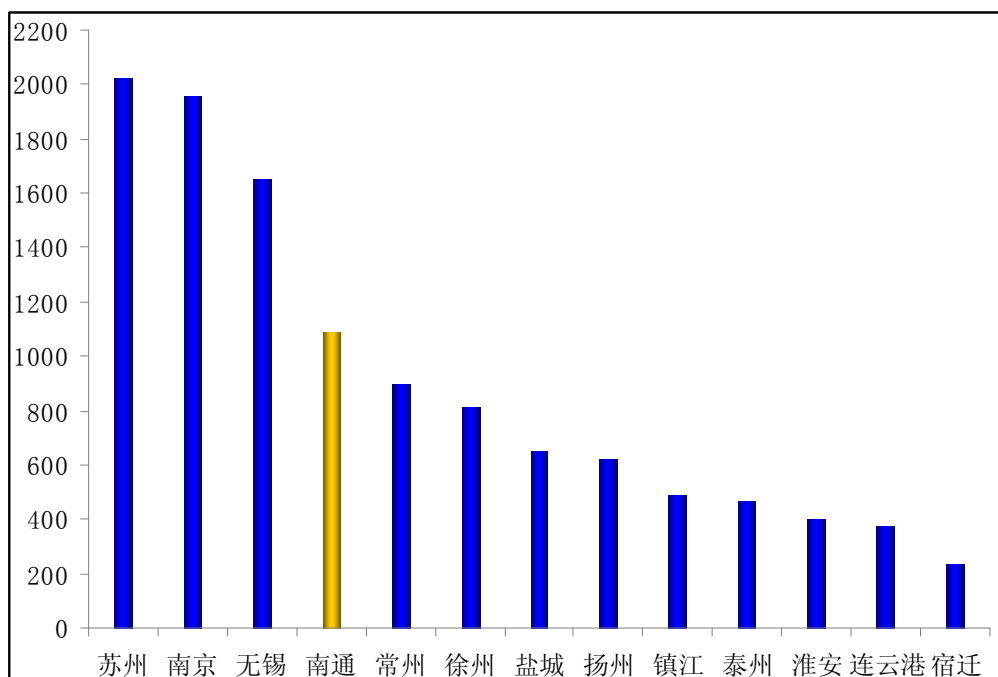




### 3、公司主要经营地区经济发展在江苏省的地位

2009年，南通、盐城、泰州和连云港在江苏省13个省辖市中社会消费品零售总额排名分别为第4、第7、第10和第12。上述四市共完成社会消费品零售总额2,572.42亿元，占全省22.05%。

2009年江苏省13个省辖市社会消费品零售总额情况如下：



## （二）公司主要门店的竞争环境和经营情况

### 1、公司位于南通市区门店的竞争环境和经营情况

#### （1）南通市区基本情况

南通市区包括崇川区、港闸区和南通市开发区。面积355平方公里，根据《2009年南通市国民经济和社会发展统计公报》数据，2009年，南通市区（包括通州区）人口约211.54万人，人均可支配收入19,469元。2009年，南通市区社会消费品零售总额为1,086.11亿元，比上年增长18.7%。

#### （2）主要竞争对手情况

根据公司市场调查，公司在南通市区的主要竞争对手情况如下：

| 名称        | 地理位置        | 经营面积（平方米） | 经营业态 |
|-----------|-------------|-----------|------|
| 南通市八佰伴商场  | 位于南大街商圈     | 约 50,000  | 百货   |
| 金鹰国际      | 位于南大街商圈     | 约 6,000   | 百货   |
| 亚萍国际      | 位于南大街商圈     | 约 30,000  | 百货   |
| 侨鸿国际      | 位于南大街商圈     | 约 28,000  | 百货   |
| 苏宁电器      | 位于南大街商圈     | 约 2,000   | 电器销售 |
| 五星电器      | 位于南大街商圈     | 约 3,000   | 电器销售 |
| 国美电器      | 位于南大街商圈     | 约 2,000   | 电器销售 |
| 大润发       | 位于南大街商圈     | 约 7,200   | 超市   |
| 新一佳超市七彩店  | 位于桃坞路       | 约 6,000   | 超市   |
| 易初莲花南通店   | 位于工农路       | 约 8,000   | 超市   |
| 麦德龙南通店    | 位于人民东路      | 约 7,000   | 超市   |
| 江苏时代超市北阁店 | 位于人民东路      | 约 4,000   | 超市   |
| 家乐福南通王府店  | 位于人民东路王府大厦内 | 约 9,000   | 超市   |

#### （3）公司在南通市区主要门店的经营情况如下：

1) 大世界南大街店，于1996年开业，经营面积47,917平方米，坐落于南通市最繁华的南大街商圈中央位置。该店是公司的旗舰店，建成以来，一直是南大街商圈物业体量领先和销售规模最大的门店。该店的主要竞争对手为同位于南大街商圈的南通百货大楼、金鹰国际、亚萍国际等百货企业。

该店商品楼层分布情况如下：一层经营名烟酒、保健品、化妆品、黄金珠宝、钟表和精品超市（超级生活馆）；二层经营羊绒、羊毛、针织、男女鞋、皮具等；三层经营运动、休闲服饰、男士正装和运动器材；四层经营女士服装和饰品；五层经营男、女精品服饰、工艺礼品、乐器等；七层经营童装、童鞋、童车、玩具

和家居用品；八层经营美食广场、装璜器材、电玩娱乐。

大世界南大街店原包含电器销售业务。2009年6月，随着公司电器业务架构调整，该店的电器销售业务转由文峰电器南大街店经营。

2) 文峰电器南大街店，专营家用电器和科技、通讯产品，位于大世界南大街店六层，经营面积约6,200平方米。

3) 麦客隆店，属综合超市业态，地处工农南路，位于衔接老城区与新城区的交通要道，地理位置优越。经营面积约5,300平方米，经营食品和日用百货类商品。主要消费对象为周边社区居民和新城区居民。主要竞争对手是同位于工农路的易初莲花。

4) 千家惠吉星店，属综合超市业态，地处青年西路，经营面积6,850平方米，经营食品、生鲜、日用百货类商品，主要消费对象为周边社区居民。主要竞争对手为周边其他社区超市。

5) 文峰电器工农路店、文峰电器人民路店，为电器专卖店，主要消费对象为周边社区居民。

公司目前在南通市区的旗舰店位于城区的成熟商圈内，主要辐射老城区的居民。随着苏通大桥的开通，南通新城区拟向东南方向扩展，推动南通向上海方向发展。公司正在研究在中远期（视新城区发展情况而定）在新老城区交界处附近开设一家新的门店，以增强对新城区的辐射力度。目前该事项尚处于前期研究阶段。

报告期内，上述门店经营业绩详见本节“四、（三）、3、公司门店在报告期内的主营业务收入情况”。

2、公司位于如东县、海安县、如皋市、启东市门店的竞争环境和经营情况  
如东县、海安县、如皋市、启东市的经济及竞争环境、竞争对手情况以及公司门店现有的经营情况参见本招股书第十三节“四、募集资金拟投资项目介绍”中的相关内容。

报告期内，公司在上述地区门店经营业绩详见本节“四、（三）、3、公司门店在报告期内的主营业务收入情况”。

3、公司位于海门市门店的竞争环境和经营情况

（1）海门市基本情况

海门市是南通下辖县市之一，总面积1,001平方公里，总人口102万，其中非农业人口37万。2009年，全市实现地区生产总值415.00亿元，比上年增长10.34%。人均地区生产总值46,431元，比上年增长11.32%。全年社会消费品零售总额147.92亿元，比上年增长16.65%。城镇居民人均可支配收入20,603元，比上年增长11.02%。

## （2）主要竞争对手情况

根据公司市场调查，公司在海门市主要竞争对手情况如下：

| 名称        | 地理位置         | 经营面积（平方米） | 经营业态 |
|-----------|--------------|-----------|------|
| 法莱尔服饰广场   | 位于解放中路       | 约 6,000   | 服装卖场 |
| 亚萍布店      | 位于解放中路       | 约 8,000   | 服装卖场 |
| 海门黄金珠宝行   | 位于解放中路镇中路口   | 约 1,500   | 百货   |
| 乐天玛特      | 位于解放东路 376 号 | 约 3,000   | 超市   |
| 世纪联华超市海门店 | 位于青海东路 398 号 | 约 5,000   | 超市   |
| 农工商超市海门店  | 位于解放中路 93 号  | 约 6,000   | 超市   |
| 苏宁电器      | 位于江海路        | 约 2,000   | 电器销售 |
| 五星电器      | 位于解放中路狮山路口   | 约 2,500   | 电器销售 |
| 国美电器      | 位于解放东路与长江路口  | 约 1,500   | 电器销售 |

## （3）公司位于海门市的主要门店经营情况

1) 大世界海门店位于海门市最繁华的解放路商业街与江海路的交汇处，经营面积12,155平方米，是当地目前规模最大的综合性商场。该店以发展现代精品百货为目标，通过结构调整打造和强化经营特色，推行和延伸“满意工程”的服务内涵，确立了在海门百货业态的领先优势。但与公司其他南通下辖县市门店类似，目前该店的最大制约是经营面积不足，而内部改造挖潜扩大面积也已到极限。经营面积偏小制约了更多品牌的引进，阻碍了商场品牌档次的提升。公司已规划对其扩建。

该店商品楼层分布情况如下：一楼经营化妆品、黄金珠宝、照材名表、名烟酒、保健品、箱包和精品超市；二楼经营运动休闲、羊绒羊毛、内衣纹胸、床上用品、男女鞋、运动器材；三楼经营男女精品服饰、男女普通装、童装。

2) 文峰电器海门店，为电器专卖店，位于大世界海门店四楼，经营面积约3,400平方米。

报告期内，上述门店经营业绩详见本节“四、（三）、3、公司门店在报告

期内的主营业务收入情况”。

#### 4、公司位于通州市门店的竞争环境和经营情况

##### (1) 通州市基本情况

通州市为南通市下辖六县市之一，面积1,640平方公里，2008年末人口124万，其中非农业人口42万。2008年，实现地区生产总值391亿元，按可比价计算，比上年增长14.6%。社会消费品零售总额129.42亿元，比上年增长25.9%。2008年，人均地区生产总值35,227元，比上年增长15%；城镇居民人均可支配收入18,508元，比上年增长15.5%。

##### (2) 主要竞争对手情况

根据公司市场调查，公司在通州市的主要竞争对手情况如下：

| 名称    | 地理位置         | 经营面积（平方米） | 经营业态 |
|-------|--------------|-----------|------|
| 大润发   | 位于建设路        | 约 19,000  | 超市   |
| 世纪联华  | 位于新城区银河路     | 约 10,000  | 超市   |
| 农工商超市 | 位于建设路与人民路路口  | 约 5,000   | 超市   |
| 五星电器  | 位于建设路        | 约 2,000   | 电器销售 |
| 国美电器  | 位于人民西路与交通路路口 | 约 2,000   | 电器销售 |
| 兴贸电器  | 位于建设路        | 约 2,800   | 电器销售 |
| 苏宁电器  | 位于人民西路       | 约 4,500   | 电器销售 |

##### (3) 公司位于通州市的主要门店经营情况

###### 1) 大世界通州店

大世界通州店位于建设路76号，经营面积24,764平方米。该店于2007年建成开业，是当地规模最大的综合性商场，开业当年即实现盈利。

大世界通州店商品楼层分布情况如下：一层经营食品、化妆品、黄金珠宝、鞋帽、箱包，以及超级生活馆；二层经营女性服饰；三层经营男士服装；四层经营针纺、床上用品、运动休闲服饰。目前，一层部分超市物业正在改造，以承接千家惠通州店转入业务。

2) 文峰电器通州店，为电器专卖店，位于大世界通州店五层，经营面积约4,300平方米。

###### 3) 千家惠通州店

千家惠通州店为综合超市业态，原位于建设路与新金路路口，经营面积5,280平方米。该店系租赁物业经营，由于租赁物业所在区域由于已划入当地市政改造

规划区域，租约于2009年8月到期后无法续租，目前已停业。

#### 4) 文峰电器平潮店

文峰电器平潮店位于通州市平潮镇，为电器专卖店，2007年开业，经营面积2,319平方米。因现有店铺面积偏小，文峰电器平潮店目前暂停营业，拟重新选址开业。

报告期内，上述门店经营业绩详见本节“四、（三）、3、公司门店在报告期内的主营业务收入情况”。

### 5、公司位于盐城市门店的竞争环境和经营情况

#### （1）盐城市基本情况

盐城市地处苏北平原中部，东临黄海，西接淮扬，南与南通市接壤，北与连云港市毗邻。总面积1.5万平方公里，2009年末总人口812.4万，其中城镇人口385.7万。2009年，实现地区生产总值1,917.0亿元，按可比价计算，比上年增长13.4%；人均地区生产总值达25,553元。全年实现社会消费品零售总额647.0亿元，比上年增长19.2%；城镇居民人均可支配收入达14,891元，比上年增长12.8%。

#### （2）主要竞争对手情况

根据公司市场调查，公司在盐城市主要竞争对手情况如下：

| 名称       | 地理位置                            | 经营面积（平方米）                | 经营业态 |
|----------|---------------------------------|--------------------------|------|
| 盐城金鹰购物中心 | 盐城市建军中路 169 号                   | 约 50,000                 | 百货   |
| 盐城商业大厦   | 位于盐城市建军中路                       | 约 26,000                 | 百货   |
| 盐阜人民商场   | 位于建军路与解放路交汇处                    | 约 7,000                  | 百货   |
| 时代超级购物中心 | 一店位于中茵海华广场<br>二店位于青年路与解放路路口     | 一店约 18,000<br>二店约 12,000 | 超市   |
| 农工商超市    | 位于盐城招商场东                        | 约 10,000                 | 超市   |
| 苏果超市盐城店  | 位于盐城市新体育馆                       | 约 11,000                 | 超市   |
| 世纪联华盐城店  | 位于盐马路                           | 约 15,000                 | 超市   |
| 苏宁电器     | 一店位于建军路与迎宾路路口<br>二店位于盐马路世纪联华店   | 一店约 7,000<br>二店约 1,800   | 电器销售 |
| 五星电器     | 一店位于黄海东路<br>二店位于建军中路<br>三店位于剧场路 | 一店约 1,500<br>二店约 3,000   | 电器销售 |
| 国美电器     | 盐城市建军中路 56 号                    | 约 10,000                 | 电器销售 |

#### （3）公司位于盐城市的主要门店经营情况

## 1) 大世界盐城店

大世界盐城店位于盐城市建军中路146号，为百货、超市综合经营的大型商场，经营面积13,771平方米。

2)文峰电器盐城店，为电器专卖店，位于大世界盐城店5楼，经营面积约2,600平方米。

由于城镇规划调整，大世界盐城店和文峰电器盐城店所租赁物业拟拆除，上述门店于2010年9月停业，拟重新选址开业。

## 3) 阜宁店

阜宁店位于盐城市阜宁县，为电器专卖店，经营面积1,370平方米。

## 4) 建湖店

建湖店位于盐城市建湖县，为电器专卖店，经营面积2,560平方米。

报告期内，上述门店经营业绩详见本节“四、（三）、3、公司门店在报告期内的主营业务收入情况”。

## 6、公司位于泰州市门店的竞争环境和经营情况

## (1) 泰州市基本情况

泰州市地处江苏省中部、长江下游北岸，总面积5,793平方公里，2009年末总人口为503.98万；2009年，地区生产总值1,651.02亿元，按可比价计算，比上年增长13.8%；城镇居民人均可支配收入18,079元，增长111.9%；实现社会消费品零售总额469.89亿元，增长18.7%。

## (2) 主要竞争对手情况

根据公司市场调查，公司在泰州市区主要竞争对手情况如下：

| 名称          | 地理位置               | 经营面积（平方米） | 经营业态 |
|-------------|--------------------|-----------|------|
| 泰州第一百货商店    | 位于坡子街商业中心          | 约 41,000  | 百货   |
| 泰州金鹰国际购物中心  | 位于东进东路 18 号        | 约 39,000  | 百货   |
| 时代超级购物中心海陵店 | 位于市区海陵路、济川路交叉口     | 约 15,000  | 超市   |
| 时代超级购物中心九州店 | 位于市区商业中心青年北路 161 号 | 约 15,000  | 超市   |
| 苏果超市泰州店     | 位于鼓楼北路             | 约 8,500   | 超市   |
| 华润苏果青年路店    | 位于青年路电视塔旁          | 约 25,000  | 超市   |
| 世纪联华泰州店     | 位于济川东路 118 号       | 约 15,000  | 超市   |

| 名称        | 地理位置                       | 经营面积（平方米）              | 经营业态 |
|-----------|----------------------------|------------------------|------|
| 易初莲花泰州迎春店 | 位于迎春东路 15 号                | 约 9,000                | 超市   |
| 苏宁电器      | 一店位于金茂大厦附楼<br>二店位于鹏欣丽都 B 楼 | 一店约 4,000<br>二店约 2,500 | 电器销售 |
| 五星电器      | 一店位于王府大酒店隔壁<br>二店位于滨河广场对面  | 一店约 3,000<br>二店约 2,500 | 电器销售 |
| 国美电器      | 一店位于鹏欣丽都 A 楼<br>二店位于金茂大厦主楼 | 一店约 2,800<br>二店约 2,000 | 电器销售 |

### （3）公司位于泰州市的主要门店经营情况

#### 1) 千家惠泰州店

千家惠泰州店位于泰州市青年南路488号，铁塔广场附近，经营面积23,343平方米，主体物业为相邻的二座建筑，一座经营百货，二座经营大型综合超市。

千家惠泰州店一座的楼层分布情况如下：一层经营珠宝、化妆品、鞋类、箱包、钟表、烟酒、手机等；二层经营女装、饰品、文胸等；三层经营男士正装、休闲茄克、精品毛衫等；四层经营运动及休闲服饰、健身器材、针织品等；五层经营童装、玩具、床上用品、工艺礼品、文具、眼镜等。

2) 文峰电器泰州店，为电器专卖店，位于千家惠泰州店一座六层，经营面积约4,200平方米。

#### 3) 文峰电器姜堰店

文峰电器姜堰店位于泰州姜堰市，为电器专卖店，经营面积1,520平方米。

#### 4) 文峰电器高港店

文峰电器高港店位于泰州高港区，为电器专卖店，经营面积约1,600平方米。

#### 5) 大世界靖江店

大世界靖江店位于泰州靖江市人民北路1号，于2009年11月试营业，经营面积约27,229平方米。

报告期内，上述门店经营业绩详见本节“四、（三）、3、公司门店在报告期内的主营业务收入情况”。

### 7、公司位于连云港门店的经营环境

#### （1）连云港市基本情况

连云港地处江苏省东北部，总面积为7,499.91平方公里，2009年末总人口为490.64万人，其中市区88.69万人。2008年，全市实现地区生产总值941.13亿元，



按可比价格较上年增长13.6%；全市人均GDP达到21,144元，同比增长13.9%。全年实现社会消费品零售总额369.53亿元，同比增长19.0%。

## （2）公司在连云港市门店经营情况

文峰电器连云港店位于连云港市区，为电器专卖店，经营面积约2,868平方米。

报告期内，该店经营业绩详见本节“四、（三）、3、公司门店在报告期内的主营业务收入情况”。

## 8、公司位于上海市门店的竞争环境和经营情况

### （1）上海市基本情况

2009年，上海实现地区国民生产总值15,046.45亿元，按可比价计算，比上年增长8.2%；实现社会消费品零售总额5,172.88亿元，比上年增长14.0%。

### （2）根据公司市场调查，公司在经营区域内主要竞争对手情况如下：

| 名称       | 地理位置  | 经营面积（平方米） | 经营业态 |
|----------|---|-----------|------|
| 金桥罗马假日广场 | 位于浦东新区金高路 1296 弄，杨高北路与巨峰路路口，距离上海文峰购物广场约 10 分钟车程 | 占地约 7 万   | 购物中心 |
| 联洋大拇指广场  | 位于浦东联洋国际社区内的芳甸路，距陆家嘴 5 公里，距离上海文峰购物广场约 20 分钟车程   | 约 11 万    | 购物中心 |
| 金桥家乐福    | 位于金桥碧云路 279 号，距上海文峰购物广场 5.5 公里                  | 约 10,000  | 超市   |
| 巨峰家乐福    | 位于巨峰路 239 号，距上海文峰购物广场 2.4 公里                    | 约 80,000  | 超市   |
| 易初莲花杨高路店 | 位于金高路 1256 号，距上海文峰购物广场 3.5 公里                   | 约 26,000  | 超市   |
| 永乐电器五莲路店 | 位于浦东金桥地区五莲路、东陆路路口，距上海文峰购物广场 2.5 公里              | 约 3,800   | 电器销售 |
| 永乐电器德平路店 | 位于德平路，距上海文峰购物广场约 4 公里                           | 约 4,000   | 电器销售 |
| 苏宁电器德平路店 | 位于德平路，距上海文峰购物广场约 4 公里                           | 约 4,500   | 电器销售 |
| 国美电器德平路店 | 位于德平路，距上海文峰购物广场约 5 公里                           | 约 3,000   | 电器销售 |
| 金桥苏宁电器   | 位于金桥路，距上海文峰购物广场约 5 公里                           | 约 4,000   | 电器销售 |

### （3）公司在上海市的主要门店经营情况

#### 1) 大世界沪东店

公司在上海市经营上海文峰购物广场（大世界沪东店）。该店系租用所在商业大厦中的部分面积进行百货、综合超市的经营，经营面积23,191平方米，位于上海浦东新区张扬北路与五莲路路口，直接与地铁6号线五莲路出口相连接，周边居民小区密集，交通便利。张杨北路拓宽和地铁6号线通车后，本店经营业绩快速提升。

沪东店商品楼层分布如下：二层经营化妆品、男装、女装、童装、鞋类、箱包等；三层经营运动休闲服饰；五层为大型综合超市，经营日用百货、洗化用品、食品、生鲜等。

2) 文峰电器沪东店，为电器专卖店，位于大世界沪东店三层，经营面积约5,700平方米。

报告期内，上述门店经营业绩详见本节“四、（三）、3、公司门店在报告期内的主营业务收入情况”。

### **（三）公司在行业中的竞争地位**

公司是南通市最大的零售企业，也是江苏省领先的零售企业之一。2009年公司销售收入占南通市社会消费品零售总额的4.49%，占南通市限额以上零售企业销售收入的比重为20.64%。2007-2009年，公司在百强中分别排名第二十一、第二十二和第二十二。

### **（四）公司的竞争优势**

#### **1、公司的品牌影响力、美誉度和顾客忠诚度**

作为区域领先的零售企业，公司在多年经营中，始终重视服务质量和品牌建设。公司自1996年开业起，率先实行“满意工程”，承诺“不满意便退货”，并持之以恒，公司“顾客至上”的形象已深入当地消费者人心。

为了把顾客对企业的满意度切实转化为亲密度、忠诚度，公司已建立会员管理制度，通过会员折扣、邮报、积分返利及其他形式为会员提供更多附加值，有效地建立了亲密顾客关系。截至2010年12月31日，公司拥有会员约34.8万。会员人数不断增长和会员贡献率的增加，为公司带来了市场份额和获利能力的持续提升。

#### **2、优越的门店选址**

优越的门店位置是零售业务经营成功的重要因素，公司主要门店大多数位于所经营地区的主要商圈，地段优势突出。公司南大街店地处南通市区最繁华的商圈南大街，南通其他各县市门店均地处当地的商业中心；沪东店位于上海市张杨北路与五莲路路口，连接地铁6号线五莲路站台，背靠成熟的大型社区，交通便利。

本次募集资金拟投资项目经公司充分论证，选址优越，有利于进一步巩固公司的区域领先优势。

### 3、统分结合的管理体系

公司根据行业及自身特点，发展出适合自身的统分结合管理模式。

公司通过统一发展战略，实现经营和服务的标准化和规范化；通过统一的品牌，提高市场知名度和美誉度；通过统一运用进销存信息管理系统，将各门店销售、库存数据，采购需求、配送数据及时汇总，进行集中处理，方便记录和查询，提高了采购的规范性和市场反应的灵敏性；通过实行商品统一采购和配送，增强了与供应商的价格谈判能力，降低了采购成本，节省了配送费用，实现了规模经济；通过将各销售门店作为一个经营实体各自独立设账，独立核算其进、销、存和相关税费，独立反映其经营状况和经营成果。在采购部门和各门店之间建立权责明晰的考评机制，提高前台门店和后台采购部门的积极性和能动性，促进经营效率的提高。

### 4、“三位一体”的协同效应

通常，公司的百货门店同时经营超市（综合超市或精品超市）和电器销售业务。三种业态并举发展，一方面有利于将公司百货品牌的优势向其他两种业态延伸，另一方面可以满足顾客一站式消费需求，更容易吸引顾客，三种业态互相带动人气，降低了单一业态经营的风险。同时，通过统一前、中、后台的管理和服务，起到了降低管理成本的作用。公司发展经验和经营效果显示，多业态组合经营的协同效应明显。三位一体，构筑了购物中心的核心功能，为公司快速拓展大型综合性购物中心项目，奠定了坚实基础。

### 5、良好的供应商关系和强大的供应商支持力度

我国零售品牌商品通常在营销、推广方面采取区域化的模式，其中以地、市为单位进行品牌代理最为常见。随着公司经营规模的不断扩大和统一采购模式的

建立,作为区域龙头零售连锁企业,公司往往成为所经营地区代理商的主要客户,可取得供应商较大力度的支持。

供应商是公司的重要资源,公司一向本着诚信与共赢的原则与供应商合作,与主要供应商建立了长期的密切合作关系。公司成立至今,从未发生拖欠供应商货款事件或者其他重大供应商纠纷,在供应商中享有良好声誉。公司通过一系列措施确保与优质供应商建立长期合作关系。具体措施包括:严格执行合同,按账期支付货款;规范招商程序,给供应商公平的竞争环境;利用连锁经营的资源优势,帮助供应商改进经营,共同成长;形成供应商优胜劣汰的长效机制,对退场供应商予以一定让利,对有实力、有潜力的供应商提供更大的成长空间。

供应商对公司的支持主要体现在:保证及时补货和对畅销、新款商品的优先供应;派遣优秀的促销人员;对公司推行的“不满意便退货”的满意工程顺利实施提供支持;在公司开设新店、拓展市场时可获得供应商的积极响应和参与,使公司在较短的时间内即可完成招商,实现符合门店定位的品类组合,提高了公司开店的成功率。

#### 6、成本费用控制能力

公司作为区域内较早从事零售连锁经营的企业,具有先发优势,公司主要门店中,租赁物业门店大部分开店时间早,签订了长期租约,租金较目前市场水平低;自有物业门店部分建成时间早,部分系购入物业后改扩建形成,公司取得土地或物业的成本及建筑成本均较低。总体而言,公司的物业成本较低。

除物业成本外,员工薪酬是零售企业中最主要的费用支出,与国际零售企业和在一线城市经营的零售企业相比,公司人员成本相对较低。

公司以较低的成本建立了门店网络,有利于保持长期稳定的盈利能力。

#### 7、企业文化和员工培训

在企业文化的塑造上,公司主要围绕实施“满意工程”长效机制,提升客户服务水平来开展,即通过对“满意工程”的宣讲和实施,对外提升公司品牌,对内提高员工素质。多年来,公司在南通的社会知名度和认可度较高,也使员工对在公司工作富有保障感和自豪感。

公司非常重视对基层员工的培训,内容涵盖企业文化、营业员行为规范、商业道德规范、满意服务理念、商品账务管理、会员顾客管理、乃至广播操形体训

练等方方面面。通过系统的新员工培训、有针对性的在岗培训，以及持续不断的宣讲，公司得以提升员工素质，增强员工服务技能和服务意识，给顾客更好的消费体验。

## （五）公司的竞争劣势

### 1、资本实力不足

目前，零售连锁行业已经成为资金密集型行业。零售企业的外延增长主要通过网点扩张来实现，营业网点的扩张需要拥有较强的资本实力。尽管公司已有较好的基础，但资本实力仍与外资商业企业和国内的大型零售集团存在明显的差距，在一定程度上制约了公司的发展。近年来，公司主要依靠自身积累和负债经营实现规模扩张，股权融资比例较小；通过此次股票发行上市，公司的融资渠道得以拓宽，融资成本和资金风险得到降低，制约企业发展的资金因素将得到缓解。

### 2、大型综合超市业务的管理技术有待进一步加强

2000年麦客隆店开业标志着公司进入大型综合超市经营领域，之后，公司又陆续开设了吉星店、通州千家惠店两家综合超市单体店，并在泰州千家惠、上海文峰购物广场开设了综合超市业态的店中店。总体而言，公司综合超市业态拓展速度相比竞争对手偏慢，未能形成具有优势的规模。同时虽然公司引进了较为先进的管理系统和管理规范，但在实施中与领先的竞争对手仍有差距。近年来综合超市业态竞争日趋激烈，公司的综合超市销售收入增长缓慢。但公司管理层仍然认可综合超市的市场发展潜力，正在引进有经验的管理团队，通过重塑管理规范，整合采购配送体系，对现有门店标准化改造和拓展新店，力求使超市业务成为公司重要的增长点。

### 3、跨区域发展步伐有待进一步加快

零售企业的增长，一方面来自于通过加强管理实现现有门店的内生增长，另一方面要通过新设门店实现外延式扩张。目前，公司的经营网点主要集中在南通和苏中地区，在该区域具有领先优势，内生增长强劲。但公司门店扩张和跨地区发展力度仍需进一步加强，通过在更大地理范围内实现连锁经营，保持公司业务持续增长。近年来，公司在泰州、上海成功拓展多家门店，显示公司的管理经验可移植性较强，多种业态并举的发展战略实施效果较好，新开门店均能较快实现单店盈利，但是公司未来在不同区域扩张将继续面临门店选址、管理人才、商品

定位、市场营销等方面的挑战。

#### （六）公司的竞争策略

目前，零售业在一、二线城市的竞争已经非常激烈。而经济发达地区（如华东地区）的二、三线城市，区域市场容量和消费力不逊于中、西部的一线城市，发展潜力比较大，且目前市场竞争者尚少，易于取得领先地位。目前公司对于中高端品牌的操作经验比较丰富，对二、三线城市的居民消费特点比较了解，公司确立了优先发展经济发达地区二、三线城市，择机进入一线城市的竞争策略。从公司目前的成功开店经验来看，上述策略对于公司是适合的。

### 四、主要业务情况

#### （一）公司从事的主要业务

##### 1、公司的经营范围

国内贸易（国家有专项规定的办理审批手续后经营），实业投资，餐饮服务（限指定的分支机构经营），摄影服务，房屋、柜台租赁，酒、烟（零售）、工艺美术品（黄金饰品零售）销售。

##### 2、主营业务

公司的主营业务是百货、超市及电器专业销售店的连锁经营。公司的主要运营方式是在大型商场中组合经营百货、超市（包括精品超市或综合超市）和电器专业销售三种业态，同时也以单店运营方式经营综合超市和电器专业销售店。

#### （二）公司业务经营的基本情况

##### 1、公司报告期内总体经营情况

单位：万元

| 项 目  | 2010 年度    |       | 2009 年度    |       | 2008 年度    |
|------|------------|-------|------------|-------|------------|
|      | 金额         | 增幅（%） | 金额         | 增幅（%） | 金额         |
| 营业收入 | 559,018.03 | 14.53 | 488,080.90 | 6.15  | 459,806.37 |
| 营业利润 | 43,383.97  | 18.55 | 36,595.46  | 4.79  | 34,923.12  |
| 利润总额 | 47,890.66  | 21.69 | 39,354.12  | 10.20 | 35,712.19  |
| 净利润  | 35,389.90  | 20.23 | 29,433.97  | 8.65  | 27,091.57  |

##### 2、报告期内，公司主营业务收入按业务分类如下：

单位：万元

| 业态        | 2010 年度           |               | 2009 年度           |               | 2008 年度           |               |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|           | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         |
| 百货        | 307,109.10        | 56.18         | 263,359.53        | 55.18         | 244,879.99        | 54.28         |
| 超市        | 78,667.38         | 14.39         | 73,218.88         | 15.34         | 76,674.20         | 17.00         |
| 电器        | 159,605.03        | 29.20         | 139,694.14        | 29.27         | 128,612.86        | 28.51         |
| 其他        | 1,235.86          | 0.23          | 970.97            | 0.21          | 940.02            | 0.21          |
| <b>合计</b> | <b>546,617.37</b> | <b>100.00</b> | <b>477,243.52</b> | <b>100.00</b> | <b>451,107.08</b> | <b>100.00</b> |

3、报告期内，公司百货、超市、电器专业销售的主营业务收入按经营模式列示如下：

单位：万元

| 业态          | 经营模式 | 2010 年度           |               | 2009 年度           |               | 2008 年度           |               |
|-------------|------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|             |      | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         |
| 百货          | 经销   | 44,244.81         | 14.41         | 67,999.43         | 25.82         | 72,068.18         | 29.43         |
|             | 联销   | 262,864.30        | 85.59         | 195,360.10        | 74.18         | 172,811.81        | 70.57         |
| <b>百货小计</b> |      | <b>307,109.10</b> | <b>100.00</b> | <b>263,359.53</b> | <b>100.00</b> | <b>244,879.99</b> | <b>100.00</b> |
| 超市          | 经销   | 49,616.50         | 63.07         | 42,452.31         | 57.98         | 46,518.24         | 60.67         |
|             | 联销   | 29,050.88         | 36.93         | 30,766.57         | 42.02         | 30,155.96         | 39.33         |
| <b>超市小计</b> |      | <b>78,667.38</b>  | <b>100.00</b> | <b>73,218.88</b>  | <b>100.00</b> | <b>76,674.20</b>  | <b>100.00</b> |
| 电器          | 经销   | 128,753.98        | 80.67         | 121,673.60        | 87.1          | 104,047.80        | 80.89         |
|             | 联销   | 30,851.05         | 19.33         | 18,020.54         | 12.9          | 24,565.06         | 19.11         |
| <b>电器小计</b> |      | <b>159,605.03</b> | <b>100.00</b> | <b>139,694.14</b> | <b>100.00</b> | <b>128,612.86</b> | <b>100.00</b> |
| 综合          | 经销   | 222,615.28        | 40.82         | 232,125.33        | 48.74         | 222,634.22        | 49.46         |
|             | 联销   | 322,766.23        | 59.18         | 244,147.22        | 51.26         | 227,532.83        | 50.54         |
| <b>合计</b>   |      | <b>545,381.51</b> | <b>100.00</b> | <b>476,272.55</b> | <b>100.00</b> | <b>450,167.05</b> | <b>100.00</b> |

4、报告期内，公司主营业务收入按地区列示如下：

单位：万元

| 地区        | 2010 年度           |               | 2009 年度           |               | 2008 年度           |               |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|           | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         |
| 南通        | 465,792.72        | 72.94         | 405,624.84        | 71.22         | 381,235.89        | 69.46         |
| 其他        | 172,799.48        | 27.06         | 163,886.49        | 28.78         | 167,612.72        | 30.54         |
| <b>小计</b> | <b>638,592.20</b> | <b>100.00</b> | <b>569,511.34</b> | <b>100.00</b> | <b>548,848.61</b> | <b>100.00</b> |
| 抵销        | 91,974.83         | -             | 92,267.82         | -             | 97,741.53         | -             |
| <b>合计</b> | <b>546,617.37</b> | -             | <b>477,243.52</b> | -             | <b>451,107.08</b> | -             |

### （三）公司经营门店的基本情况

自成立以来，公司陆续在如皋、海门、如东、启东、海安、通州、泰州、上海、连云港开设门店，初步完成了“立足南通、辐射江苏”的布局。

目前，公司拥有包括南通南大街店在内的10家大型百货综合门店，均以百货为主，兼营超市业务；拥有20家电器销售专业店，其中10家开设于公司大型百货综合门店内，10家为单体经营的专业店；以及2家综合超市门店。为实行专业化管理，公司总部成立了百货、电器、超市三个专业管理总部，并分别成立了三个业态的采购配送单位。

#### 1、公司目前拥有的门店情况如下：

| 序号 | 门店简称    | 所属法人    | 经营业态    | 地点       | 开业时间     | 经营面积(平方米) | 物业权属 |
|----|---------|---------|---------|----------|----------|-----------|------|
| 1  | 大世界南大街店 | 发行人(本部) | 百货、精品超市 | 南通市区     | 1996年1月  | 47,917    | 自有   |
| 2  | 大世界如皋店  | 如皋文峰    | 百货、精品超市 | 南通如皋市    | 1997年12月 | 49,434    | 自有   |
| 3  | 大世界海门店  | 海门文峰    | 百货、精品超市 | 南通海门市    | 1998年9月  | 12,154    | 租赁   |
| 4  | 大世界如东店  | 如东文峰    | 百货、精品超市 | 南通如东县    | 1999年9月  | 24,638    | 自有   |
| 5  | 大世界启东店  | 启东文峰    | 百货、精品超市 | 南通启东市    | 1999年12月 | 12,133    | 自有   |
| 6  | 麦客隆店    | 文峰麦客隆   | 综合超市    | 南通市区     | 2000年4月  | 5,300     | 租赁   |
| 7  | 大世界海安店  | 海安文峰    | 百货、精品超市 | 南通海安县    | 2000年9月  | 13,561    | 租赁   |
| 8  | 千家惠吉星店  | 南通文峰千家惠 | 综合超市    | 南通市区     | 2000年12月 | 6,850     | 自有   |
| 9  | 千家惠泰州店  | 泰州文峰千家惠 | 百货、综合超市 | 泰州市      | 2002年9月  | 23,343    | 租赁   |
| 10 | 大世界靖江店  | 靖江文峰    | 百货、精品超市 | 泰州靖江市    | 2009年11月 | 27,229    | 自有   |
| 11 | 文峰电器靖江店 | 泰州文峰电器  | 电器销售    | 泰州靖江市    | 2009年11月 | 4,000     | 自有   |
| 12 | 文峰电器阜宁店 | 盐城文峰电器  | 电器销售    | 盐城阜宁县    | 2003年1月  | 1,370     | 租赁   |
| 13 | 文峰电器吕四店 | 文峰电器销售  | 电器销售    | 南通启东市吕四镇 | 2003年7月  | 2,875     | 租赁   |



| 序号 | 门店简称       | 所属法人     | 经营业态    | 地点      | 开业时间     | 经营面积(平方米) | 物业权属 |
|----|------------|----------|---------|---------|----------|-----------|------|
| 14 | 文峰电器姜堰店    | 泰州文峰电器   | 电器销售    | 泰州姜堰市   | 2003年9月  | 1,520     | 租赁   |
| 15 | 大世界沪东店     | 上海文峰购物广场 | 百货、综合超市 | 上海市     | 2003年9月  | 23,191    | 租赁   |
| 16 | 文峰电器工农路店   | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通市区    | 2006年3月  | 1,700     | 租赁   |
| 17 | 大世界通州店     | 通州文峰     | 百货、精品超市 | 南通通州区   | 2007年2月  | 24,763    | 自有   |
| 18 | 文峰电器启东二店   | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通启东市   | 2006年10月 | 2,349     | 租赁   |
| 19 | 文峰电器建湖店    | 盐城文峰电器   | 电器销售    | 盐城市建湖县  | 2006年12月 | 2,560     | 租赁   |
| 20 | 文峰电器人民路店   | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通市区    | 2008年12月 | 7,350     | 租赁   |
| 21 | 文峰电器南大街店   | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通市区    | 2009年6月  | 6,200     | 自有   |
| 22 | 文峰电器如皋海阳路店 | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通如皋市   | 2009年6月  | 14,299    | 租赁   |
| 23 | 文峰电器如皋中山路店 | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通如皋市   | 2010年8月  | 4,000     | 自有   |
| 24 | 文峰电器海门店    | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通海门市   | 2009年6月  | 3,400     | 租赁   |
| 25 | 文峰电器如东店    | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通如东市   | 2009年6月  | 4,800     | 自有   |
| 26 | 文峰电器启东店    | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通启东市   | 2009年6月  | 1,600     | 自有   |
| 27 | 文峰电器海安店    | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通海安市   | 2009年6月  | 2,400     | 租赁   |
| 28 | 文峰电器通州店    | 文峰电器销售   | 电器销售    | 南通通州区   | 2009年6月  | 4,300     | 自有   |
| 29 | 文峰电器泰州店    | 泰州文峰电器   | 电器销售    | 泰州市区    | 2009年6月  | 4,200     | 租赁   |
| 30 | 文峰电器高港店    | 泰州文峰电器   | 电器销售    | 泰州市高港区  | 2009年6月  | 1,600     | 租赁   |
| 31 | 文峰电器连云港店   | 连云港文峰电器  | 电器销售    | 连云港市区   | 2009年6月  | 2,868     | 租赁   |
| 32 | 文峰电器沪东店    | 上海文峰电器   | 电器销售    | 上海市浦东新区 | 2009年6月  | 5,700     | 租赁   |

注：1) 公司文峰电器人民路店于2008年12月迁址并扩大经营。

2) 上述第11、21、23-29、32项门店, 为公司电器业务架构调整后, 以新设分公司的形式继续经营原百货商场中的电器业务而形成, 除经营主体和管理架构的调整外, 其经营模式、业务范围、规模、人员均未发生重大变化。其实际开始经营时间与所在百货门店开业时间基本一致。

3) 上述文峰电器如皋海阳路店所租赁物业为原大世界如皋店租赁物业; 2010年11月扩建如皋文峰门店项目建成并试营业后, 大世界如皋店搬迁至自有物业, 原租赁物业设立文峰电器如皋海阳路店。

4) 上述门店中未包括新设的大世界宝应店, 该门店由宝应文峰经营, 拟于2011年5月开业, 目前正在装修中。

## 2、报告期内停业门店的情况:

| 门店简称     | 经营业态    | 地点   | 开业时间     | 停业时间     | 经营面积<br>(平方米) | 物业权属 |
|----------|---------|------|----------|----------|---------------|------|
| 文峰电器海门二店 | 电器销售专业店 | 海门市  | 2008年9月  | 2009年4月  | 1,400         | 租赁   |
| 文峰电器涟水店  | 电器销售专业店 | 涟水县  | 2008年9月  | 2009年4月  | 1,510         | 租赁   |
| 千家惠通州店   | 综合超市    | 通州市  | 2002年1月  | 2009年9月  | 5,280         | 租赁   |
| 文峰电器平潮店  | 电器销售专业店 | 通州市  | 2007年12月 | 2009年10月 | 2,319         | 租赁   |
| 文峰电器白蒲店  | 电器销售专业店 | 如皋市  | 2009年1月  | 2009年10月 | 1,100         | 租赁   |
| 大世界盐城店   | 百货、综合超市 | 盐城市区 | 2001年5月  | 2010年9月  | 13,771        | 租赁   |
| 文峰电器盐城店  | 电器销售    | 盐城市区 | 2009年6月  | 2010年9月  | 2,600         | 租赁   |

报告期内, 公司上述门店关闭或暂停营业的主要原因是:

### 1) 文峰电器海门二店、文峰电器涟水店

文峰电器海门二店于2008年9月开业, 位于南通海门市, 于2009年4月关闭; 文峰电器涟水店于2008年9月开业, 位于淮安涟水县, 于2009年4月关闭。上述门店均为电器销售专业店业态, 关闭的主要原因是由于该等门店地理位置、物业条件一般, 经营面积偏小, 不具备持续盈利的条件, 公司遂决定将其关闭。

### 2) 千家惠通州店

千家惠通州店所用物业租赁协议于2009年8月到期, 由于该物业已被规划其他用途拟拆除, 无法续租, 该店停业。

### 3) 文峰电器平潮店、文峰电器白蒲店

上述门店均为电器销售专业店业态, 关闭的主要原因是由于该等门店面积偏小, 不具备持续盈利的条件, 目前暂停营业, 拟重新选址开业。

### 4) 大世界盐城店、文峰电器盐城店

因城市规划调整, 上述门店租赁物业拟拆除, 门店暂停营业, 拟重新选址开业。

## 3、公司门店在报告期内的主营业务收入情况

单位：万元

| 序号 | 门店简称     | 2010 年度    | 2009 年度    | 2008 年度    |
|----|----------|------------|------------|------------|
| 1  | 大世界南大街店  | 177,010.70 | 148,133.79 | 141,683.30 |
| 2  | 大世界如皋店   | 36,014.82  | 28,196.03  | 26,552.82  |
| 3  | 大世界海门店   | 34,357.97  | 30,649.19  | 29,587.62  |
| 4  | 大世界如东店   | 37,142.45  | 29,637.30  | 23,205.65  |
| 5  | 大世界启东店   | 30,423.95  | 28,731.94  | 27,170.06  |
| 6  | 大世界海安店   | 17,765.51  | 16,857.09  | 15,945.33  |
| 7  | 大世界盐城店   | 7,958.78   | 16,222.18  | 23,761.43  |
| 8  | 大世界通州店   | 27,468.52  | 21,641.19  | 21,215.84  |
| 9  | 千家惠泰州店   | 26,370.93  | 24,305.78  | 25,326.72  |
| 10 | 大世界沪东店   | 61,896.89  | 57,740.92  | 41,275.84  |
| 11 | 麦客隆店     | 9,514.22   | 9,951.29   | 10,552.59  |
| 12 | 千家惠吉星店   | 9,131.79   | 7,508.97   | 7,348.69   |
| 13 | 文峰电器阜宁店  | 1,966.95   | 1,579.67   | 1,686.68   |
| 14 | 文峰电器吕四店  | 2,165.18   | 1,842.60   | 1,884.75   |
| 15 | 文峰电器姜堰店  | 2,201.94   | 1,646.43   | 873.08     |
| 16 | 文峰电器启东二店 | 1,655.35   | 1,747.23   | 2,267.21   |
| 17 | 文峰电器工农路店 | 2,489.46   | 2,103.39   | 2,234.22   |
| 18 | 文峰电器建湖店  | 2,227.71   | 2,129.35   | 2,443.89   |
| 19 | 文峰电器人民路店 | 25,659.14  | 20,878.78  | 3,167.11   |
| 20 | 文峰电器连云港店 | 3,951.69   | 2,940.33   | -          |
| 21 | 文峰电器高港店  | 1,799.94   | 761.18     | -          |
| 22 | 大世界靖江店   | 11,902.08  | 1,502.50   | -          |

注：1) 上表门店主营业务收入加总与公司百货、超市、电器的主营业务收入之和存在差异，主要为未通过门店进行的对外批发业务产生的主营业务收入，以及部分已停业的门店报告期内的主营业务收入所致。

2) 上表未包括文峰电器南大街店等10家原在百货门店中经营的电器专卖店，其报告期内经营数据反映在其归属的百货门店中。

#### 4、公司门店分布情况示意图



#### （四）公司的主要经营模式和收入来源

公司的主要经营模式是联销和经销。在联销模式下，收入来源主要是对销售额的扣点分成；在经销模式下，收入来源主要是商品进销差价和各种返利；公司还根据经营需要和为供应商提供的服务，向供应商收取管理费。具体情况如下：

##### 1、联销

联销是一种零售商与供应商合作经营的方式，即供应商提供约定品牌商品在零售商门店指定区域设立专柜，由零售商与供应商共同负责销售，实现销售后零售商从销售收入中按照约定的比率进行扣点分成的一种经营模式。

在联销模式下，通常由公司的内部配供单位与供应商签署《联销合同书》，

内容主要包括：（1）合作销售商品的范围：包括联销合同适用的门店、品牌专柜的经营位置（经营面积、所在楼层）、销售的商品或品牌名称；（2）期限：合作期限、续约的条件和程序；（3）经营方式及销售目标：约定公司在销售额中的提成比率；供应商保证完成销售的最低金额及未能完成的补偿方式；新品牌试销期时限及试销指标的安排；返利的计算方式、条件和比率等；（4）结算方式：售后结算的时间（通常为次月的10至25日进行货款结算）；供应商保证金、促销费等支付细则；双方发票开具方法细则（包括门店销售发生时、供应商结账时、公司按合同规定收取供应商各项费用时的发票开具方法）；公司的付款方式（支票、汇票、电汇或银行承兑）；（5）商品管理：供应商应对商品质量承担责任；供应商应保证商品货源充裕，换季商品调整及时；（6）商品价格管理：供应商报价和调价的规定；（7）商品的验、退货管理：约定承运方、交货地点、运费承担方；验货及退货管理相关细则；（8）促销活动的管理：促销活动实施程序、费用承担或收取的规定、供应商参与门店整体联动促销活动的安排；（9）人员管理：专柜销售员的派遣和管理、工资支付、着装管理；（10）营业道具制作及装修：专柜装修流程、费用承担、门店为供应商提供后勤设备的安排等。

根据相关合同，存货商品所有权属于供应商，由供应商自行管理库存。消费者购买商品时，由门店统一收款并向消费者开具销售发票。门店每周两次与公司内部配供单位（文峰商贸、文峰电器、上海文峰商贸等）进行结算，以回笼资金；内部配供单位在月底根据当月结算结果，统一向门店开具增值税发票。内部配供单位与门店结算完毕后，再统一与供应商以售后结算的方式结算货款，即在每个会计月结束后，由内部配供单位按实际销售金额扣除公司按合同应得分成金额后得出结算金额，由进销存系统生成联销结算单，在采购部门检查与业务合同中相应条款一致后向供应商开结算单，供应商确认结算单信息及金额无误后于下月结算日（即公司配供单位财务部为供应商办理结算业务的时间区间，通常为每月10日至15日）向公司内部配供单位开具增值税发票，办理货款结算；公司内部配供单位财务部审核无误后付款。公司按企业会计准则的规定确认收入，结转成本。公司各门店及内部配供单位按照税法的规定，各自分别于每个会计月结束后根据开具和收到的发票金额进行进、销项抵扣后申报缴纳增值税等税金。

在联销模式下，公司的主要工作是对供应商和供应链进行管理。在引进供应

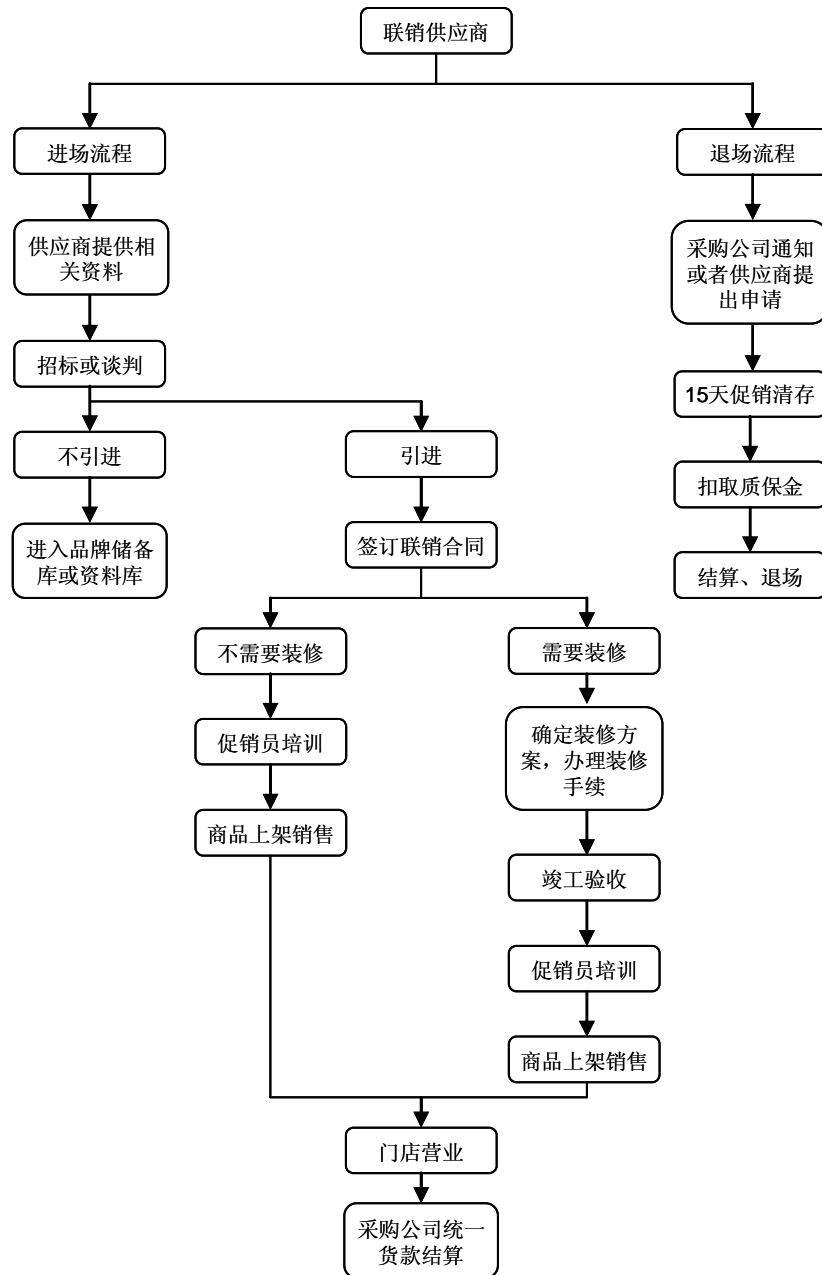
商时，公司通常根据经营布局需要，挑选合适的品牌供应商，对供应商的资格和提供的商品进行严格审查。供应商进场后，公司为其提供统一的管理和服务，包括协助安排广告和促销活动，参与其商品价格和商品质量管理，提供销售人员上岗培训和日常管理、提供空调及公共照明等基本设施，以及提供收银、保安、维修、清洁及员工管理等服务。

在联销模式下，公司的主要收入来源为帮助品牌供应商实现销售后从销售收入中收取的扣点分成。根据经营地区的消费水平和消费习惯，为各门店的经营风格进行定位，设计符合消费者偏好的品类组合，引进适当的品牌，并根据品牌的不同特点，制定合作安排，并为供应商提供有力的销售人员培训、现场管理和后勤保障等支持，成为联销模式经营成功的关键。

联销模式对公司、供应商均有利。对公司而言，联销的商品库存属于供应商，公司不承担商品库存的成本和商品积压风险；不承担商品跌价、损坏、变质所引起的损失；可以以较小的资金成本扩大经营的品类品种。对供应商而言，公司为其提供经营场所、现场管理，促销员培训，收银结算等全套服务，相比供应商自营或授权经营品牌专卖店而言，运营成本大大降低，供应商可以通过公司的销售平台及品牌资源，快速地取得消费者的信任，打开商品的销路。

公司百货业态以联销模式经营为主，联销的商品主要为男女服饰、化妆品、黄金珠宝等；超市业态部分商品以联销模式经营，主要是生鲜、熟食、部分日用商品等；电器销售业态部分商品以联销模式经营，主要是部分厨卫产品和小家电等。

公司的联销流程图如下：



## 2、经销

经销是指零售商直接向供应商采购商品，由零售商进行销售后取得商品销售收入的一种经营模式。经销模式下零售商的收入来源主要是商品进销差价和各种返利收入。

经销模式下，购进商品验收入库后纳入库存管理，公司需要对商品管理到单个品种，而不是像在联销模式下管理到品牌供应商即可，公司资金的占用和商品库存风险也随之加大。通常，公司与供应商签订的经销合同中会对商品退货、商品价格管理、商品促销管理做出约定，以降低公司库存风险，保障公司利益。包

括：（1）约定退货范围为：残次品、不适销品。残次品由公司根据内部商品质量管理规范，在销售过程中进行认定并经供应商审核确认；不适销商品由公司根据销售情况认定，商品价值占进货金额比例不超过与供应商合同约定的不适销商品的退换货比例部分，可按原价退换，超出部分，可协商退换；（2）供应商应为公司提供最优惠的商品报价，否则公司有权对价格进行控制和调整，损失部分由供应商承担；（3）供应商自行举办的促销让利活动（供应商调价），损失部分由供应商自行承担。

通常，公司各门店每月将有残次品、不适销商品等报业务总部，由业务总部统一与供应商联系，得到供应商确认后，进入退货流程，一般由供应商负责将货物取走。

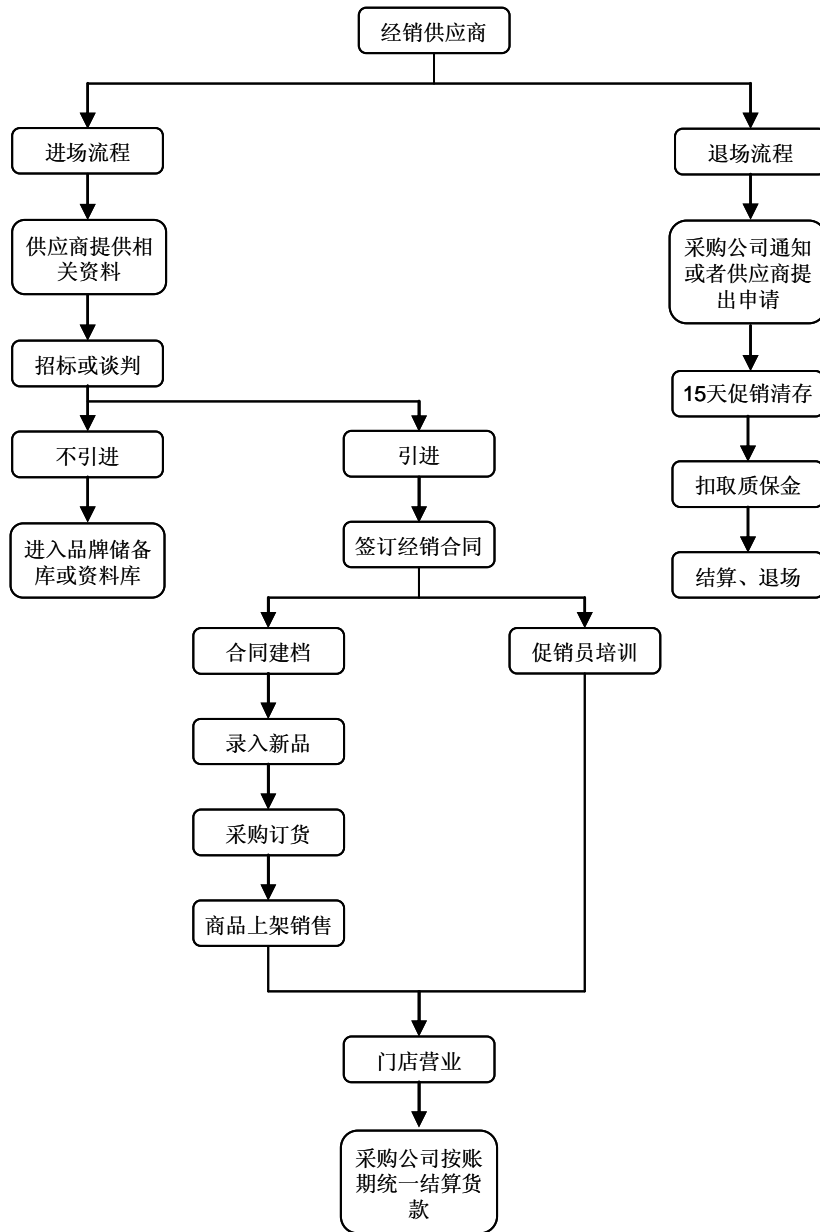
公司经销商品除赚取进销差价外，还通过供应商返利获得收益。返利是指供应商为奖励零售商扩大销售额而根据公司一定期间内达到的销售金额给予的让利，按支付期限通常可分为月度返利、季度返利、年度返利；按计算条件通常可分为固定比率返利和规模返利。月度返利和年度返利是指无论零售商销售额大小，供应商按约定的固定比率在期末给予公司返利。规模返利是指供应商为了鼓励公司做大销量，约定零售商完成约定的销售规模后方给予返利、或按零售商销售完成的累进金额增加返利比率的返利方式。

公司依据经销合同，以上期采购金额为基础，计算返利，每个会计月（或季度、年，视合同中返利计算周期而定）后，由业务部门将期间内有关进货清单及按合同比例计算的返利金额与供应商联系确认，供应商确认后公司在向供应商支付货款时直接从应付货款中扣除，也有少部分返利系由供应商直接向公司支付（如不再向供应商进行后续采购的情形）。供应商按照扣除返利后的货款金额开具增值税发票或按返利金额开具销项负数增值税发票（红字发票），公司收到发票后确认返利实现，将返利金额直接冲减确认返利当期的主营业务成本。

公司百货业态的小部分商品以经销模式经营，主要是个别品牌的服装、鞋帽、化妆品等；超市业态主要以经销模式经营，经销的商品主要是食品、日用品、针纺织品、洗化品等；电器销售业态主要以经销模式经营，经销的商品主要是冰箱、洗衣机、电视机、空调等。

公司经销模式的流程图如下：





### 3、收取管理费

#### (1) 管理费收入

管理费收入是指向供应商收取的促销服务和其他费用，主要有商品陈列促销费、广告促销费、邮报促销费、场地管理费等。

管理费的收入通常见于超市和电器销售业态，百货业态管理费收入比例相对较少。

#### (2) 管理费收入的确认

公司向供应商收取的管理费，按相关合同约定确定收入金额，具体操作程序

为：发生时，采购公司/部门计算应向供应商收取的项目和金额，由财务部复核后向供应商开具发票，通知供应商交款。公司作其他业务收入处理。

## （五）公司主要业态的经营情况

### 1、百货业态

由于百货业态主要以联销模式进行经营，经营重点是对供应商和商品品牌组合的管理。

#### （1）供应商管理

作为供应商管理的基础工作，公司在经营中逐步建立起全面的供应商资料库，对供应商的市场表现进行持续关注，从中选取符合公司要求的供应商，建立起备选品牌库。

引进供应商时，公司主要从商品素质和供应商资质两方面对备选供应商进行考察。对于同等同一种类的商品具有多个条件相当的品牌或供应商的情况，公司通过招标进行选择。

公司对供应商实行末位淘汰的机制，在经营期间对承诺销售目标完成程度较低或者在同类品牌中排名靠后的供应商，将在合同期末退场。

公司百货门店定期组织管理人员、供应商、现场销售人员交流，并不时为品牌供应商及专柜销售人员提供指引及建议。公司密切关注品牌专柜的经营动向，发现业绩异常的情形，及时协助相关供应商和销售人员排查原因，寻求改进方法。

#### （2）品牌组合管理

报告期内，公司通过实施“重点品牌战略”，集中优势资源帮助销量大、成长性好、符合公司经营定位的重点品牌快速提升经营业绩，实现了较快的内生增长。

#### （3）百货业态的主要合作品牌

公司百货门店所经营的品牌大多数为国内外知名品牌，代表了所在地区的中高端水平。与公司建立合作的主要百货品牌按商品门类列示如下：

| 门 类              | 品 牌   |
|------------------|---|
| 工艺（含黄金、珠宝、钟表、文体） | 老庙、明牌、周大福、老凤祥、潮宏基、珍宝雨、TESIRO、百泰、普拉特、金至尊、雷达、浪琴、梅花等 |
| 羊绒、羊毛、针织         | 梦特娇、金利来、春竹、鄂尔多斯、鹿王、三枪、雪竹、猫人、花花公子、AB等              |

| 门 类       | 品 牌  |
|-----------|--|
| 男装（含运动休闲） | 耐克、阿迪达斯、杰克琼斯、沙驰、花花公子、美津浓、金利来、雅戈尔、九牧王、森马、汤尼威尔、梦特娇、LEE、斯卡图、比华利保罗等    |
| 女装（含童装）   | VERO MODA、ONLY、波司登、三象、衣恋、法拉瑞茜、玖姿、圣美达、ESPRIT、艾格、季候风、ELLE、SCOFIELD 等 |
| 鞋帽        | 百丽、森达、千百度、菱光、红蜻蜓、CARTELO、星期六、富贵鸟、天美意、皮尔卡丹等                         |
| 箱包        | 金利来、梦特娇、卡帝乐鳄鱼、幸运兔、花花公子、沙驰、赛蒂、LEONARDO DI GASUN、苹果、幸运狗等             |
| 化妆品       | 玉兰油、欧莱雅、欧珀莱、薇姿、蝶妆、羽西、美宝莲、资生堂、美伊娜多、雅呵雅等                             |

## 2、超市业态

超市业主要采取经销模式经营，公司对超市商品的管理需要精细到单品，超市销售的商品品种数目巨大，提升盈利水平的关键是增加周转次数和控制费用。由于超市业态连锁化程度较高，先进的标准化管理技术和管理系统已经被国内从事超市业务的企业广泛引进，能否有效实施，做好终端管理，成为超市业务竞争成功的关键。

公司超市业态的主要经营策略包括：

- （1）强化内部管理。以满意工程及超市岗位服务标准为准则，抓细节管理，使规范化成为员工的自觉行为，在实践中不断提升满意工程执行力和创新力；
- （2）建立市场调查长效机制，及时掌握市场动态，实现快速反应；
- （3）突出满意服务理念，强化服务优势；以会员销售作为营销重点，实现差异化经营；
- （4）精细化的商品管理。重点关注库存商品的异常状态并及时予以解决；
- （5）有侧重的商品组合和供应商管理。对商品和供应商进行分类管理，对不同商品和供应商在支持力度和经营重点上给予不同的侧重。

## 3、电器专业销售业态

公司电器业务主要依托于公司百货门店的强势地位，在南大街店等10家综合经营的大型百货门店内开设电器销售专卖店进行经营。同时发挥连锁优势，在城市社区和中小城镇开设了多家单体专业店。

公司在2009年6月对电器销售业务的管理架构进行了调整，主要包括：（1）

除已有的子公司文峰电器销售外，在泰州、盐城、连云港、上海等地新设电器销售子公司，分别管理公司在当地的电器销售门店；（2）公司将10家百货门店中原有的电器销售专区（销售部）的经营场所和业务转给相应地区的电器销售子公司，成立电器专卖店，并以分公司的形式进行管理和核算；（3）开始使用具有国内先进水平的“金力”电器业务管理系统，使公司电器业务的合同、存货、财务管理水平得以整合、提高；（4）进一步建设和完善了公司的电器物流配送系统，提高响应速度和库存周转，减少运输损耗。

公司经营电器销售业务的主要经营策略包括：

#### （1）特殊机型销售

公司通过获得部分排它性供应，在市场定价中取得更大的主动权和调节权，这部分商品可望为公司贡献更大的毛利。特殊机型主要包括包销机和定制机。

特殊机型销售的风险在于，一是付款条件比普通机型苛刻，通常需要预付货款，对公司运营资金要求较高；二是供应商在产品调价、滞销、退货等方面所给予的支持力度较小。

#### （2）提高售后服务

电器商品单价及产品技术含量较高，对售前、售中、售后的服务质量要求较高。公司成立了专业的售后服务子公司文峰电器服务，负责物流配送，维修和上门安装服务；同时采用第三方专业电器安装和维修公司或厂商直接指定特约维修商的外包服务。公司对售后服务严格规范，通过对顾客电话回访检查监控服务质量。公司通过优质的售后服务提升顾客满意度。

### 4、加盟业态

2002年以来，公司以“文峰超市”品牌开展以社区超市和便利店为主的加盟业务。截至2010年12月31日，“文峰超市”品牌加盟门店约682家。主要分布在南通、盐城、泰州、苏州等地级城市及所辖县，其中在南通地区605家。加盟店总经营面积为25.24万平方米，平均单店面积约370平方米。

#### （1）加盟店的管理模式以及与公司的关系

加盟连锁门店是由公司批准以文峰超市品牌在当地从事独立经营，合法经营，根据加盟合同接受总部指导和供货的一个门店。加盟店与公司是依据加盟管理合同而产生的契约关系，公司指导加盟店的经营，各加盟店独立核算、自负盈

亏、人事自主、自行独立承担债权债务和相关的权利义务及法律责任。加盟店与公司不存在关联关系，亦不存在共同投资、代理、雇佣、承包关系。

(2) 加盟管理合同的主要条款包括：

1) 加盟店根据加盟管理合同需向公司缴纳加盟金和保证金。公司有权根据加盟管理合同的约定，根据实际情况，扣除全部或部分保证金。

2) 加盟管理合同的期限一般为三年，到期可根据双方意愿决定是否续约。除非发生扣除保证金事项，合同到期时公司向加盟店返还保证金本金。

3) 公司协助加盟店制定相关经营方针，提供相关经营管理办法，加盟店按照公司规定的经营范围、规章制度经营加盟店。

4) 公司为加盟店员工进行培训，并可以派员指导加盟店管理，相关费用由加盟店承担。加盟店应当服从公司所派出的督导人员对加盟店进行的经营指导。

5) 加盟店经营商品可以由公司配供。加盟店不得采购、经营假冒伪劣商品，否则公司有权要求加盟店赔偿公司的名誉损失并承担相应的经济责任。

(3) 加盟业务的收益和风险

1) 加盟业务对公司的收益主要体现在：

从财务角度，加盟业务从三个方面体现收益：一是收取加盟管理费；二是通过参与商务部“万村千乡市场工程”获得政策扶持资金；三是通过向加盟门店配供商品增加收入获取利润。总体而言，加盟业务对公司的财务贡献在公司的总体收入和利润结构中占比相对较小，对公司不会构成重大影响。

此外，通过发展加盟门店，公司可以以较低成本和风险广泛布局，有助于提升公司的品牌影响力，巩固公司的市场地位。

随着近年来公司加盟门店的素质不断提高，单店面积和销售额不断上升，与公司的持续业务合作也更为紧密，良好的加盟网络，为公司今后利用加盟店资源，发挥连锁优势，扩大商品配供业务以及拓展其他合作机会提供了坚实的基础。

2) 加盟业务的风险主要在于：

加盟门店数量庞大，地域分布较广，公司受到管理密度和管理半径的限制，可能出现部分加盟门店未能按照公司要求进行经营管理，导致公司品牌形象受损的可能。

公司与加盟门店系契约关系。虽然目前公司与加盟门店的合作关系较为稳固，续约率较高，但仍可能存在加盟门店脱离公司加盟体系甚至成为公司竞争对

手的风险。

## （六）公司的主要业务流程

### 1、采购与配送流程

#### （1）采购与付款

公司实行进销分离的采购模式，采购与销售体系分开。目前对绝大多数商品采用统一采购的形式，已形成百货业态、超市业态和电器销售业态三个集中采购、配送体系。少数商品由门店独立采购，主要包括烟、计生用品、黄金等受法律法规限制不能统一采购的专营商品以及超市生鲜商品等不适宜统一采购的商品。在进销分离、统一采购模式下，采购合同均由采购部门（公司）洽谈，货款统一由采购公司结算。

在联销模式下，货款主要采取售后结算的方式，即每月销售完成后，供应商按双方确认的销货清单及约定的分成比例计算的金额开具销售发票、于次月10日至25日与公司结算货款。

在经销模式下，货款结算方式主要有（1）预付货款：通常根据合同约定，公司根据实际需要向供应商订购用于销售的商品，根据订货额以及预计到货时间，为供应商预先开具银行承兑汇票（到期日为3个月或6个月）。实际发货时，供应商开具销售发票，公司办理预付货款的结算。预付货款的方式主要见于电器销售业务。预付货款除以银行承兑汇票支付外，也有少量以现金支付；（2）货到付款：根据合同约定，供应商货物到达指定地点后，公司即凭供应商开具的发票向供应商支付货款，通常以支票、汇票或电汇形式支付；（3）账期付款：在订立合同时规定财务账期时间（通常百货商品账期45-60天、杂货商品账期30天、生鲜商品15-20天），以账期时间为45天为例，其付款时间是货到后第一个财务轧账日（即公司财务月度末）后的45天以后。账期日后，通常可由供应商主动与公司采购单位结算，或由公司财务系统定期自动结算。以上海文峰商贸为例，其每月20日为自动付款日，当日凡到账期的发票均由系统自行付款。

#### （2）配送模式

在统一采购的体系之下，公司建立了统进统配和统进直配两种配送方式相结合的商品配供体系。

统进直配是指门店直接通过公司进销存管理系统向供应商下订单，供应商将

商品直接配送到门店，门店验收后直接将商品上架销售。目前，统进直配是公司的主要配供方式，采取该方式配供的商品主要有家用电器和部分采购量较大、供应商配套能力较强的超市商品。

统进统配是指采购部门管理中心仓库，通过进销存管理系统实时了解门店库存情况，由采购部门向供应商下订货单，供应商发货至中心仓库，中心仓库验收商品并进行储存管理。门店缺货时，向采购部门下要货单，采购部门制作配货单，通知中心仓库发货配送到各门店进行销售。对于不能或不宜采取直配方式的商品，公司采用统进统配的方式，包括部分周转较快的商品，公司需要在中心仓库保持一定库存，以及时满足门店随时补充商品的需求；还包括部分公司采购量较小，或供应商配送投放能力不足无法配送的商品，如部分日用品、食品类、洗化类商品。

公司的中心仓库位于南通市通富北路51-1号，占地面积33,333平方米，共有12幢库房，其中8幢为电器库房，3幢为食品、日用品等商品库房，1幢为中转库房。目前，月运输力约3,400吨，配送范围包括公司下属除上海地区外的所有门店，团购客户和大客户，以及“文峰超市”加盟店等。

## 2、商品出、入库流程

### （1）商品入库流程

商品进货入库，仓库保管员必须按规定对所进商品进行质量检验并记录，以确保合格商品入库，杜绝假冒伪劣商品。具体程序如下：

1) 商品到货，首先核对送货单、订单数量，并参照《商品验收细则》，检查商品的外观、标识、保质期、合格证，拒收存在质量问题的商品。

2) 对入库商品实行抽查检验制度，检验过程中如发现质量问题应提高抽检比例，仍有质量问题的则必须进行全检。

3) 商品入库后要要进行日常质量检查，发现问题及时记录，对门店因质量问题退换的商品必须在外包装上做记号，集中移入有问题商品库堆放。

### （2）退货出库流程

1) 以机制退货单退货的，供应商持退货通知单在规定期限内到仓库提货，保管员接单后照单将商品整理移交供应商。

2) 以手工退货单退货的，在退货单上注明退货信息，与供应商当面清点，

并由双方签字确认。保管员在办理完退货后两天内将供应商已签字手工单传至采购部门，由业务员制机制退货单。

### 3、盘点流程

盘点分为日常盘点（也称局部盘点）和定期盘点（也称全面盘点）两种形式，日常盘点即每发生一次收发货即将账存数与实存数进行核对，定期盘点包括每月定期全面清点和在每年进行的两次年终盘点。

### 4、收入和成本确认流程

公司在售出商品并取得货款或收款凭证时确认收入，具体操作程序如下：

（1）百货、电器商品销售，由营业员开具销售小票，顾客持销售小票到收银台交款；超市商品销售，顾客直接拿商品到收银台交款，收银员扫描商品条码并收款。

（2）营业结束时，收款员按付款方式汇总和柜组汇总打印后到财务部解款。

（3）商场每天销售所收的现金和银行卡款应按规定时间解交银行。现金解款包由银行负责收取，银行卡款由银行划入公司账户，出具进账单，并将回单交至财务部。信息技术部需将营业收入核对表及其明细交至财务部。

（4）财务部汇总解款单，核对银行进账单，并与信息技术部统计的营业收入核对后，以营业收入核对表为依据作收入的账务处理。

（5）成本结转时点和方式：联销方式下，在每个月末由公司按实际销售金额扣除公司按合同应得分成金额后得出结算金额，向供应商开具联销结算单，通知供应商向公司开具增值税发票进行结算，公司按企业会计准则的规定核算结转成本。经销方式下，公司每月根据进销存系统统计的本期发出商品数量统一结转成本。

## （七）公司的信息管理体系

信息技术的研发与公司营运管理水平的提升有密切关系，通过管理信息系统，公司可实现整个业务链的集成与优化，实现公司总部与子公司、门店、采购配供单位、供应商、顾客之间的信息沟通与业务指令传递，进行有效的供应商关系管理和客户关系管理。

公司应用的主要信息管理系统情况如下：



| 序号 | 系统名称       | 取得方式           | 应用范围         | 功能   |
|----|------------|----------------|--------------|--|
| 1  | 百货总部系统     | 采购基础上自主后续开发和升级 | 百货管理总部       | 管理合同、物价、进货、库存、销售、结算、批发、凭证结转、单据查询、会员、人事劳资、决策分析、费用等            |
| 2  | 百货门店系统     | 采购基础上自主后续开发和升级 | 各百货门店        | 管理合同、物价、进货、库存、销售、结算、批发开票、会员、凭证结转、常用数据查询、查询分析等                |
| 3  | 超市总部系统     | 采购基础上自主后续开发和升级 | 超市管理总部       | 管理厂商、商品、订单、发票、部门课别分类、促销、业绩分析、分类查询、赞助、专柜、商品分析、报表、会计等          |
| 4  | 超市门店系统     | 采购基础上自主后续开发和升级 | 各大型综合超市门店    | 管理会员、商品供应商、商品明细、订单、库存、电子收款机系统（POS）、批发开票、收货、日处理报表、查询分析、财务     |
| 5  | 人力资源系统     | 自主开发           | 公司           | 管理招聘、人事、工资、权限、及其他辅助事宜  |
| 6  | 金力系统       | 采购             | 电器管理总部及各电器门店 | 总部管理、采购合同、采购管理、采购结算、销售合同、销售、销售结算、促销、仓储、物流、售后、客户关系、赠品、综合分析、财务 |
| 7  | 家电售后服务管理系统 | 采购             | 电器销售服务       | 管理信息、配件、工资核算、财务、权限、基础信息等                                     |

## （八）公司的顾客关系

### 1、会员管理情况

近年来，公司在会员管理工作方面坚持创新与发展相结合，不断通过实施具有较高影响力的营销方式、奖励措施来发展、提升会员管理，为公司的经营与发展提供有力的消费群保证。2008-2010年，公司的会员发展和会员销售情况如下：

| 项 目       | 2010 年度    | 2009 年度    | 2008 年度   |
|-----------|------------|------------|-----------|
| 期末会员数（人）  | 347,578    | 256,770    | 213,680   |
| 会员销售额（万元） | 241,807    | 170,133    | 131,138   |
| 会员来客数（人次） | 16,284,405 | 13,354,844 | 4,377,155 |
| 会员客单价（元）  | 148        | 127        | 300       |

注：1）有效来客数指门店接待客户并达成交易的人次数，每单交易为有效来客一人次；

2）平均客单价指门店每笔交易的平均金额。

2008-2010年，公司的会员人数增长62.66%，会员销售额增长84.39%；会员来客数增长272.03%，表明公司的会员管理策略卓有成效，会员销售成为公司收入重要的稳定来源。

## 2、公司“满意工程”实施情况

公司在开业之初便率先提出以“不满意便退换”为核心的满意工程，实行至今已超过13年。满意工程已经成为公司最重要的竞争手段之一。

为确保“满意工程”得到贯彻执行，公司在内部激励和约束机制等方面围绕“满意工程”进行了相应的安排，以使公司员工能够自发的而不是强制性的执行“满意工程”的相关规定。具体措施包括按销售额提取一定比率的“满意工程”专项基金，在门店设置专门的“满意工程”接待和顾客投诉处理人员，在总部设置“满意工程”监督检查人员等。

在实施中，公司在三个业态各有侧重。百货业态侧重于现场服务和不满意便退换服务；超市业态侧重于社区的细节服务，包括熟悉社区居民的消费情况，通过社区居民会员制管理，建立档案，寄送邮报，开通购物班车等各种手段建立感情，培养社区忠实的消费群体；电器销售业态侧重售后服务，包括电器的送货、安装、使用指导和维修等。

### （九）环境保护情况

公司从事的零售行业不属于重污染行业，公司日常经营符合环境保护的相关要求。2010年3月，南通市环境保护局及公司其主要经营地环境保护部门出具《证明》，证明公司及控股子公司近三年不存在任何违反国家及地方环境保护法律法规的行为，亦未曾因违反环境保护法律法规而受到行政处罚或发生纠纷。

## 五、主要客户及供应商情况

### （一）主要客户情况

公司主要从事零售业务，顾客分散，报告期内没有向单个客户销售额占销售收入总额比例较高的情形。

### （二）主要供应商情况

报告期内，公司主要供应商情况如下：

（1）2008年度前五名供应商的情况：

| 供应商名称    | 采购金额（元）       | 占年度总采购额比例（%） |
|----------|---------------|--------------|
| 广州宝洁有限公司 | 80,596,666.00 | 2.08         |

| 供应商名称           | 采购金额(元)               | 占年度总采购额比例(%) |
|-----------------|-----------------------|--------------|
| 夏普商贸(中国)有限公司    | 58,759,152.82         | 1.52         |
| 南京 TCL 电器销售有限公司 | 55,020,712.06         | 1.42         |
| 江苏恒信空调销售有限公司    | 54,196,597.34         | 1.40         |
| 启东市靓珍珠宝首饰有限公司   | 54,000,543.60         | 1.39         |
| <b>合计</b>       | <b>302,573,671.82</b> | <b>7.82</b>  |

(2) 2009年度前五名供应商的情况:

| 供应商名称           | 采购金额(元)               | 占年度总采购额比例(%) |
|-----------------|-----------------------|--------------|
| 广州宝洁有限公司        | 72,017,594.00         | 1.76         |
| 博西家用电器(中国)有限公司  | 60,922,645.38         | 1.49         |
| 南京 TCL 电器销售有限公司 | 53,875,767.43         | 1.32         |
| 夏普商贸(中国)有限公司    | 40,942,058.01         | 1.00         |
| 深圳创维-RGB 电子有限公司 | 40,566,594.97         | 0.99         |
| <b>合计</b>       | <b>268,324,659.79</b> | <b>6.56</b>  |

(3) 2010年度前五名供应商的情况:

| 供应商名称          | 采购金额(元)               | 占本期总采购额比例(%) |
|----------------|-----------------------|--------------|
| 江苏恒信空调销售有限公司   | 92,190,472.45         | 1.98         |
| 博西家用电器(中国)有限公司 | 66,048,688.82         | 1.42         |
| 江苏明珠家用设备集成有限公司 | 60,605,231.62         | 1.30         |
| 广州宝洁有限公司       | 56,868,109.30         | 1.15         |
| 夏普商贸(中国)有限公司   | 53,745,088.04         | 1.12         |
| <b>合计</b>      | <b>329,457,590.23</b> | <b>6.97</b>  |

### (三) 公司与供应商的关联情况

报告期内,公司董事、监事、高级管理人员,主要关联方及直接或间接持公司5%以上股份的股东与前五名供应商无关联关系。

## 六、主要固定资产、无形资产

### (一) 主要固定资产情况

截至2010年12月31日,公司主要固定资产情况如下(合并报表):

单位:元

| 固定资产类别 | 原值             | 累计折旧           | 减值准备       | 净额             | 成新率    |
|--------|----------------|----------------|------------|----------------|--------|
| 房屋建筑物  | 924,154,994.52 | 143,411,532.50 | 196,141.57 | 780,547,320.45 | 84.46% |
| 机器设备   | 71,648,950.87  | 32,259,176.21  |            | 39,389,774.66  | 54.98% |
| 运输设备   | 46,201,962.07  | 24,493,560.10  |            | 21,708,401.97  | 46.99% |
| 电子设备   | 44,197,200.81  | 25,377,498.16  | 360,583.56 | 18,459,119.09  | 41.77% |

| 固定资产类别 | 原值               | 累计折旧           | 减值准备         | 净额             | 成新率    |
|--------|------------------|----------------|--------------|----------------|--------|
| 其他设备   | 35,155,534.13    | 19,524,442.96  | 554,456.79   | 15,076,634.38  | 42.89% |
| 合计     | 1,121,358,642.40 | 245,066,209.93 | 1,111,181.92 | 875,181,250.55 | 78.05% |

注：成新率=固定资产净额÷固定资产原值×100%

## （二）公司土地使用权和主要经营性房产情况

### 1、公司拥有的土地使用权情况

| 序号 | 使用人     | 《国有土地使用证》证号            | 土地座落                  | 用途   | 面积(平方米)   | 取得方式 | 终止日期                             | 是否抵押 |
|----|---------|------------------------|-----------------------|------|-----------|------|----------------------------------|------|
| 1  | 发行人     | 苏通国用(2010)字第 0102010 号 | 南大街 3-21 号            | 商业   | 10,498.69 | 出让   | 2032.11.12                       | 是    |
| 2  | 发行人     | 苏通国用(2007)字第 0102025 号 | 南大街 3-21 号南部          | 其他商服 | 1,041.73  | 出让   | 2046.12.13                       | 否    |
| 3  | 通州文峰    | 通州国用(2006)字第 539 号     | 通州市金沙镇北洋桥西侧           | 仓储   | 1,022     | 出让   | 2056.03.06                       | 否    |
| 4  | 通州文峰    | 通州国用(2006)字第 536 号     | 通州市金沙镇建设路 76 号        | 商业   | 6,166     | 出让   | 2046.03.05                       | 否    |
| 5  | 文峰商贸    | 通开国用(2007)字第 0310210 号 | 南通经济技术开发区新开设镇沙家圩村     | 工业   | 33,332.68 | 出让   | 2056.12.30                       | 否    |
| 6  | 如东文峰    | 东国用(2005)第 100371 号    | 如东县掘港镇老城区 1 号街区 2 号地块 | 商业居住 | 12,171.30 | 出让   | 商业为 2045.10.29<br>居住为 2075.10.29 | 否    |
| 7  | 南通文峰千家惠 | 苏通国用(2008)字第 0105044 号 | 南通市青年西路 4 号           | 商业   | 5,080.23  | 租赁   | 2014.08.12                       | 否    |
| 8  | 如皋文峰    | 皋国用(2008)第 1404 号      | 如皋市如城镇丰乐桥口            | 商业居住 | 14,174    | 出让   | 商业为 2042.8.27<br>居住为 2072.8.27   | 否    |
| 9  | 如皋文峰    | 皋国用(2009)第 141 号       | 如皋市如城镇丰乐桥口            | 商业   | 3,075     | 出让   | 2048.3.13                        | 否    |
| 10 | 启东文峰    | 启国用(2009)第 1033 号      | 启东市汇龙镇人民中路 650 号      | 商业办公 | 14,677.4  | 出让   | 2047.12.14                       | 否    |

| 序号 | 使用人  | 《国有土地使用证》证号       | 土地座落               | 用途 | 面积(平方米)   | 取得方式 | 终止日期       | 是否抵押 |
|----|------|-------------------|--------------------|----|-----------|------|------------|------|
| 11 | 海安文峰 | 苏海国用(2010)第01039号 | 海安县城江海中路、宁海南路交汇处西南 | 商业 | 15,839.80 | 出让   | 2049.12.25 | 否    |

## 2、公司自有房产情况

| 序号 | 所有权人    | 房权证                 | 座落           | 用途  | 面积(平方米)   | 是否抵押 |
|----|---------|---------------------|--------------|-----|-----------|------|
| 1  | 发行人     | 南通房权证字第12114182号    | 南大街3-21号     | 商业  | 48,558.74 | 是    |
| 2  | 发行人     | 南通房权证字第12112939号    | 南大街3-21号南部   | 非住宅 | 3,494.99  | 否    |
| 3  | 发行人     | 南通房权证字第12112940号    | 南大街3-21号南部   | 非住宅 | 2,063.30  | 否    |
| 4  | 通州文峰    | 通州房权证金沙字第06-10395B号 | 金沙镇新三园村五组    | 非住宅 | 638.91    | 否    |
| 5  | 通州文峰    | 通州房权证金沙字第08-12218B号 | 金沙镇建设路76号    | 商业  | 29,063.50 | 否    |
| 6  | 南通文峰千家惠 | 南通房权证字第12113885号    | 南通市青年西路4号    | 非住宅 | 6,850.04  | 否    |
| 7  | 文峰商贸    | 南通房权证字第32024335号    | 南通市通富北路51-1号 | 非住宅 | 4,459     | 否    |
| 8  | 文峰商贸    | 南通房权证字第32024336号    | 南通市通富北路51-1号 | 非住宅 | 3,567.20  | 否    |
| 9  | 如皋文峰    | 皋房权证字第98481号        | 如城镇中山路418号1幢 | 商业  | 53,433.93 | 否    |

除上表列示的房产及土地使用权情况外：

(1) 公司于2007年12月以10,200万元拍得了由启东华联商厦破产管理人、启东市财政局、启东市发展与改革委员会委托南通海宏拍卖有限公司拍卖的启东华联大楼的建筑物、构筑物以及启东市国土资源局拍卖的上述建筑物、构筑物所在区域的土地使用权。相关国有土地使用权面积约14,677.4平方米，土地用途为商业、办公，建筑物、构筑物面积约为23,563.83平方米。公司拟将现有建筑物拆除重建，因此未就现有建筑物领取房屋所有权证。2009年5月22日，公司已就上述土地取得了《国有土地使用证》（启国用（2009）第1033号）。

(2) 2009年3月5日，公司与南通德诚房地产有限公司靖江分公司签订了《商品房买卖合同》，向其购买位于江苏省靖江市骥江路、人民路交叉口的“德诚城

市广场”1幢1至6层(建筑面积27,229.76平方米)及地下1至2层(建筑面积4,656.16平方米),用于经营拟开设的大世界靖江店。根据协议,公司应分二期支付购房款,目前公司已按期支付了全部房款。目前公司尚未取得相关房屋所有权证。经发行人律师核查,出卖人有权出售上述房屋予发行人,上述《商品房买卖合同》及其《补充协议》合法有效。

### 3、物业抵押情况

截至2010年12月31日,公司以自有土地使用权及房屋所有权为本公司及子公司借款或者票据提供抵押担保情况如下:

| 抵押权人名称         | 抵押合同编号                     | 抵押担保起止日期              | 最高抵押担保额(万元) | 抵押余额(万元) | 抵押物名称  |
|----------------|----------------------------|-----------------------|-------------|----------|--|
| 中国银行股份有限公司南通分行 | 2010年中银最高抵字158099001号      | 2010.1.20—2010.12.14  | 18,000.00   | 4,605.00 | 位于南大街3-21号的公司营业用房地产地下层、夹层、一层、三层、六至十层、附楼、附房其应分摊的土地使用权 |
| 中国农业银行南通市崇川支行  | 329062008-00010945号最高额抵押合同 | 2008.12.24—2011.12.23 | 11,180.00   | 2,937.29 | 位于南大街3-21号的公司营业用房产主楼四层及其应分摊的土地使用权                    |
| 合计             |                            |                       | 29,180.00   | 7,542.29 |  |

上表中,公司与中国银行股份有限公司南通分行签订的抵押合同已于2010年12月14日到期,公司正在与该行协商重新签订抵押合同事宜,抵押登记尚未注销。

### 4、公司及下属公司房屋租赁情况

截至本招股书签署日,公司及下属子公司共租赁房屋**22**项,大部分属于中长期租约,实际租赁面积合计约为169,531.39平方米。具体情况如下:

| 序号 | 出租人                       | 承租人         | 物业地址                | 用途   | 面积<br>(平米) | 租赁期限                    | 租金安排  |
|----|---------------------------|-------------|---------------------|------|------------|-------------------------|---|
| 1  | 南通市文峰饭店有限公司               | 发行人         | 南通市青年东路1(5)号21号楼    | 办公   | 629.5      | 2004.05.25 - 2013.05.24 | 固定租金每年20万元  |
| 2  | 如皋市农村信用合作联社               | 如皋文峰        | 如城海阳路199号           | 商场   | 14,298.76  | 2004.01.01 - 2015.12.31 | 固定租金每年130万元,浮动租金按承租人每年净利润的40%计算   |
| 3  | 海门市五交化有限责任公司              | 海门文峰        | 海门市江海路115号          | 商场   | 15,554.73  | 2003.07.01 - 2011.06.30 | 固定租金每年180万元   |
| 4  | 陈飞、瞿晓斌、严小兵等13名自然人         | 如东文峰        | 如东掘港镇青园北路44号1-6层    | 商场   | 15,000     | 2008.10.01 - 2015.09.30 | 租金为每年153万元。自2011年起,每年按5%比例递增  |
| 5  | 南通市崇川区文峰街道办事处             | 文峰麦客隆       | 工农南路999号            | 集体   | 7,000      | 1999.12.14 - 2010.12.13 | 每年55万元,每四年递增5%  |
| 6  | 江苏超越超市连锁发展有限公司/启东市招商城有限公司 | 文峰电器销售      | 启东市汇龙镇公园中路537号      | 商用   | 2,349      | 2006.09.20 - 2011.10.19 | 每年140万元   |
| 7  | 江苏海安县百货股份有限公司             | 海安文峰        | 海安县海安镇人民中路2号        | 商场   | 7,884.16   | 2000.06.01 - 2015.05.31 | 自2004年9月1日起至2008年5月31日,每年130万元;自2008年6月1日起至2015年5月31日,每年85万元,以后每2年按2%递增 |
| 8  | 张建君                       | 海安文峰/文峰电器销售 | 南通海安县人民东路12号        | 商业   | 8,077.08   | 2008.04.01 - 2015.3.31  | 第1年为168万元,以后每年为200万元  |
| 9  | 江苏时代超市有限公司                | 盐城文峰/文峰电器销售 | 建湖县人民路建中桥北侧镇亚广场时代超市 | 家电超市 | 2,560      | 2007.01.01 - 2015.12.31 | 1-5年每年120万元,第6-8年,每年126万元   |
| 10 | 泰州泰山电子城有限责任公司             | 泰州文峰千家惠     | 泰州市青年路38号           | 商场   | 27,543.49  | 2001.09.29 - 2016.09.28 | 2007年1月至2009年12月固定租金320万元   |
| 11 | 阜宁县阜城佰富华购物广场/张锦星          | 盐城文峰电器销售    | 阜宁县阜城大街121号         | 商场   | 1,370      | 2007.07.01 - 2011.09.30 | 租金和物业管理费合计每年63万元。两年后按照市场行情不超过5%幅度调整                                     |
| 12 | 刘伟                        | 文峰电器销售      | 启东市吕四港镇鹤城路25号       | 商场   | 3,920      | 2010.06.18 - 2015.6.17  | 租金和物业管理费合计每年80万元  |

| 序号 | 出租人             | 承租人       | 物业地址                        | 用途  | 面积<br>(平米) | 租赁期限                    | 租金安排   |
|----|-----------------|-----------|-----------------------------|-----|------------|-------------------------|--|
| 13 | 南通新世界数码城有限公司    | 文峰通讯      | 南大街 64 号                    | 商用  | 30         | 2011.1.1 - 2011.12.31   | 每年 10 万元   |
| 14 | 上海文峰千家惠         | 上海文峰广场    | 上海市浦东新区浦兴路 809 号            | 商用  | 28,890.98  | 2007.10.01 - 2017.9.30  | 每年 1,370.877 万元  |
| 15 | 上海天诚置业公司        | 长宁文峰千家惠   | 上海市长宁区定西路 1115 号            | 综合  | 10,475.7   | 2004.03.15 - 2014.03.14 | 月租金 45.31 万元，租金每 3 年环比递增 5%  |
| 16 | 南通电视台           | 文峰电器销售    | 南通市人民中路 92 号（南通电视台主楼 1-3 层） | 非住  | 7,350      | 2008.10.16 - 2015.01.15 | 租金自 2009.01.15 开始计算，第 1 年租金为 322 万元，此后按每年 5% 的幅度递增<br>房屋内设施设备租赁费自 2009.01.15 开始计算，第 1 年为 138 万，此后每年递增 5% |
| 17 | 连云港市九龙世贸城有限公司   | 连云港文峰电器   | 连云港市新浦区通灌北路 118 号五楼         | 未记载 | 2,868.48   | 2009.07.09-2011.08.25   | 按照销售额的 3% 来计算租金，销售额低于 6000 万元的，按 6000 万计算租金。   |
| 18 | 连云港新浦经济开发区管理委员会 | 连云港文峰电器销售 | 新浦经济开发区长江西路 34 号            | -   | 200        | 2009.03.10 - 2011.03.09 | 年租金 3.2 万元   |
| 19 | 泰州市广信房地产开发有限公司  | 泰州文峰电器销售  | 高港区春港路南侧                    | 营业  | 2,000      | 2010.4.26-2012.04.25    | 年租金 30 万元  |
| 20 | 苏果超市（姜堰）有限公司    | 泰州文峰电器销售  | 姜堰市亚方大厦苏果超市                 | 非住  | 1,520      | 2009.03.21 - 2014.03.20 | 前三年年租金为 140 万元，自第四年起年租金增加至 147 万元  |
| 21 | 江苏和信数码通讯有限公司    | 文峰通讯      | 人民中路 95 号                   | 办公  | 200        | 2010.10.1 - 2013.10.1   | 每年 2.5 万元  |
| 22 | 宝应县亚细亚商城有限公司    | 宝应文峰      | 宝应县安宜东路 27 号                | 营业  | 9,809.51   | 2011.05.1-2011.05.30    | 每年 400 万元  |



## 1、关于租赁合同有关安排的说明

上表列示的租赁事项中：

(1) 有2处物业系发行人向关联方租赁（序号为1、14），在租赁合同有效期间，不会更改有关的租金安排，或产生其他可能导致公司经济利益严重流出的事项；目前租约到期后，公司有权向关联方继续租赁相关物业，租金将按公允的原则和不高于市场可比价格的水平确定。

(2) 上述第5、18项物业，租约已到期，公司正与出租人协商延长该房屋租赁事宜，根据公司确认，目前公司仍正常使用该房屋。公司大部分租赁物业租期较长，其租金安排和租赁条款在合同有效期间通常不会发生变更。根据相关租赁合同的约定，以及公司对相关门店持续经营的规划，公司将在合同到期前3-6个月提出是否续租要求，若公司提出续租且出租方有意将房产继续整体出租，同等条件下，公司享有优先权，双方达成协议后重新签定续租合同。

(3) 上述第22项物业，租赁合同约定的租赁面积为1.5万平方米，根据公司确认及对房屋权属证书的核查，出租人对出租房屋中的9,809.51平方米拥有房屋所有权；剩余约5,200平方米房屋正在由出租人进行扩建改造工程，待扩建改造完成后，将交付承租人公司控股子公司宝应文峰使用。目前宝应文峰实际使用面积为9,809.51平方米。

(4) 公司租赁物业经营，在开业时及持续经营期间，会根据经营需要对租赁物业进行改造、装修、添置固定资产等，该等费用一般均由公司自行承担，如租赁双方正常履约结束，公司不再续租，通常出租方并不对公司的改造、装修支出进行补偿；对于尚可使用的固定资产，公司通常将其移做它用或就地折让处置。如出租方提前中止合同，则需按合同约定对公司进行赔偿，通常赔偿金额可以覆盖公司改造、装修支出相关损失。

截至2010年12月31日，公司主要租赁物业固定资产改良费用摊销情况如下：

| 项 目（所属子公司） | 2010年12月31日账面余额（元） |
|------------|--------------------|
| 如皋文峰       | 3,827,953.80       |
| 海安文峰       | 497,508.31         |
| 泰州文峰千家惠    | 637,970.60         |
| 文峰电器销售     | 2,687,228.49       |
| 文峰电器       | 3,366,849.96       |
| 发行人（本部）    | 653,944.97         |
| 南通文峰千家惠    | 1,369,189.88       |

| 项 目（所属子公司） | 2010年12月31日账面余额（元） |
|------------|--------------------|
| 海门文峰       | 118,873.80         |
| 通州文峰       | 828,648.02         |
| 上海文峰购物广场   | 3,221,507.58       |
| 靖江文峰       | 1,533,344.79       |
| 其他         | 3,561,199.44       |
| 合 计        | 22,304,219.64      |

上述租赁物业的固定资产改良总体待摊余额较小，仅占公司2010年12月31日总资产的0.13%；且根据公司会计政策，新开门店的开办费用先归集，开业后计入管理费用；经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。故相关租赁物业到期后不续租的情况下，改造、装修相关支出不能得到补偿的因素对公司资产状况和经营业绩的影响很小。

#### （5）报告期内租金调整及未能续租的情况

公司目前租赁的物业在报告期内未出现合同约定以外的租金调整的情况。

报告期内未能续租的情况，参见本节“四、主要业务情况（三）公司经营门店的基本情况 2、报告期内停业门店的情况”相关内容。

#### 2、关于部分物业存在瑕疵的说明

截至本招股书签署日，公司及其控股子公司承租有22处物业，实际总租赁面积约为169,531.39平方米（不含正在由出租人进行改扩建的约5,200平方米物业）。其中：

（1）共计有20处总计约162,331.39平方米的租赁物业不存在任何瑕疵或存在不影响合同效力的轻微瑕疵（未办理租赁备案）。其中：1）有5处租赁物业（序号为3、10、12、19、20），总计50,538.22平方米，出租人依法有权出租该等租赁物业，但是该等租赁物业在出租时即存在抵押。发行人律师认为，该等租赁物业相关租赁合同合法有效，但是根据相关法律、行政法规，如果该等租赁物业的抵押权相关债务未按时清偿，且抵押权人行使抵押权的，承租人有可能无法继续承租该等租赁物业；2）有4处租赁物业（序号为14、15、21、22），总计49,376.19平方米，出租人依法有权出租该等租赁物业，且该等租赁物业在出租时并未设定任何抵押或现时已无任何尚有效的抵押，但是并未办理租赁备案手续。发行人律师认为，该等租赁合法有效，未办理租赁备案手续并不影响该等租赁的效力。

(2) 共计有1处租赁物业（序号为5），面积7,000平方米，租赁物业的用途与所处土地用途不符。发行人律师认为：由于该租赁物业的租赁合同明确约定了承租人对该租赁物业的用途，该租赁物业的相关房屋租赁合同对双方具有约束力，如果由于该租赁物业的原因而导致承租人的任何损失，出租人有义务赔偿承租人的经济损失。

(3) 有1处租赁物业（序号为第18），面积为200平方米，该租赁合同已经办理租赁备案，但出租人无法提供该租赁物业房屋权属证明。如果该租赁物业发生权属纠纷，承租人有可能无法承租该租赁物业。但承租人可根据相关租赁合同和《合同法》的有关规定，要求出租人承担违约责任。但该物业用途仅为发行人子公司的行政办公，如果无法承租，不会对发行人门店经营带来影响。

(4) 有1处物业（序号为14）系上海文峰购物广场向上海文峰千家惠所租赁（为该房屋第二层、第三层、第五层的部分面积），相关租赁物业的产权证明已全部已由上海文峰千家惠取得，该等租赁本身合法合规，并不存在法律瑕疵。但该物业所处之房屋的第四层物业（共计约14,552平方米）系物业所有人自行建设的建筑物，未取得相关房屋所有权证，目前该部分面积用于出租经营家具广场，对上海文峰购物广场的经营无直接影响；但是，如果上海文峰千家惠尚未取得权属证书的部分物业未来因未办理权证而被相关部门拆除，在拆除期间可能会影响上海文峰购物广场的正常经营。

综上，在公司及其控股子公司所租赁的物业中，不存在任何瑕疵或存在不影响合同效力的轻微瑕疵（未办理租赁备案）的租赁物业占租赁物业总面积的95.75%，其中存在可能因抵押权人行使抵押权而导致公司子公司无法承租相关租赁物业的风险的面积占租赁物业总面积的29.81%，公司尚未发现存在可能导致抵押权人行使抵押权并要求承租人停止使用该等租赁物业的事项。

公司总经营面积（不含行政办公面积）为359,413平方米。存在租赁物实际用途或土地用途不符的瑕疵租赁物业仅占公司租赁物业总面积的4.25%，仅占公司总经营面积（不含行政办公面积）的2.00%。发行人律师认为，该等租赁物业之瑕疵对发行人的业务不会构成重大影响，对发行人本次发行并上市不构成障碍。

### （三）公司及下属公司拥有的注册商标

截至本招股书签署日，公司及下属公司拥有的注册商标情况如下：

| 编号 | 权利人  | 商标   | 注册号     | 类别     | 有效期                                   |
|----|------|--|---------|--------|---------------------------------------|
| 1  | 发行人  | 文峰大世界（文字）  | 3190885 | 第 35 类 | 2004 年 2 月 14 日至<br>2014 年 2 月 13 日   |
| 2  |      | 文峰千家惠（文字）  | 3190884 | 第 35 类 | 2004 年 2 月 14 日至<br>2014 年 2 月 13 日   |
| 3  |      | <br>WFDSJ、图形及指定颜色 | 3190883 | 第 35 类 | 2004 年 2 月 14 日至<br>2014 年 2 月 13 日   |
| 4  |      | <br>WFDSJ、图形及指定颜色 | 1058943 | 第 25 类 | 2007 年 7 月 21 日至<br>2017 年 7 月 20 日   |
| 5  |      | <br>真（图形）及指定颜色   | 1046738 | 第 25 类 | 2007 年 7 月 7 日至<br>2017 年 7 月 6 日     |
| 6  |      | <br>诚（图形）及指定颜色  | 1058657 | 第 25 类 | 2007 年 7 月 21 日至<br>2017 年 7 月 20 日   |
| 7  | 文峰科技 | 文峰（文字）   | 1324783 | 第 42 类 | 2009 年 10 月 14 日至<br>2019 年 10 月 13 日 |
| 8  |      | <br>奔腾鼠图形及指定颜色  | 1287462 | 第 42 类 | 2009 年 6 月 21 日至<br>2019 年 6 月 20 日   |

### （四）公司拥有的域名

公司拥有如下域名：[www.wfdsj.com.cn](http://www.wfdsj.com.cn)、[www.wfdsj.cn](http://www.wfdsj.cn)、[文峰大世界.cn](http://文峰大世界.cn)；  
公司拥有通用网址“文峰大世界”。

### （五）公司拥有的经营资质许可

公司及下属公司拥有经营所必需的各项资质许可，包括：《卫生许可证》、《食品卫生许可证》、《医疗器械经营企业许可证》、《中华人民共和国药品经营许可证》、《烟草专卖零售许可证》、《音像制品经营许可证》、《中华人民共和国出版物

经营许可证》等。

## 七、主要产品和服务的质量控制情况

公司自成立以来，始终围绕落实“满意工程”的各项规定，不断提升服务水平，保证商品质量，在区域内建立了良好的声誉。报告期内，未发生服务及商品质量方面的重大纠纷或诉讼。

在服务质量控制方面，公司主要制定了“满意工程”相关规范，以及《客户服务规范》、《销售员管理规范》、《导购员管理规范》、《服务台工作规范》、《维修员上门服务规范》、《客户投诉处理操作规范》、《商品退货管理规定》等一系列工作规范，从现场接待、商品退换、售后服务等方面对服务质量严格把关。

在商品质量控制方面，公司下属采购公司（或部门）为商品质量控制的第一道关口，其职责包括：选择信誉较好的供应商；慎选适合公司客户群的产品；对商品的质量、规格、包装、品牌等进行把关。公司制定了《商品检验管理规定》、《商品验收管理规定》、《商品计量管理规定》、《生鲜品质管理的一般规范》、《标准商品保质期检查作业规范》等一系列工作规范，通过多种方式保证商品质量。

2010年2月，公司及控股子公司经营所在地质量技术监督管理部门出具《证明》，证明公司及控股子公司销售的产品严格遵守质量技术监督法律法规，没有出现行政处罚和产品质量纠纷的情形。

## 第七节 同业竞争和关联交易

### 一、同业竞争

#### (一) 同业竞争情况

公司控股股东文峰集团直接持有并通过其全资子公司新有斐间接持有公司共计37,000万股股份，占公司总股本的96.6562%。公司实际控制人为徐长江。

本招股书第五节“六、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”已披露徐长江、文峰集团及其控制的其他企业所从事的业务情况。

文峰集团自身以持有对外投资的股权为主，不从事商业零售业务。

文峰集团及其控制的其他企业目前未从事与公司构成实质性竞争的业务，与公司不构成同业竞争。

文峰集团控制的其他企业并未从事与公司相同或相似的业务。

公司实际控制人徐长江及其直系亲属目前未从事与公司相同或相似的业务，徐长江及其直系亲属也未控制从事与公司相同或相似的业务的其他企业。

#### (二) 避免同业竞争的有关协议和承诺

为避免同业竞争，公司控股股东文峰集团、第二大股东新有斐及公司实际控制人徐长江已于2008年7月20日出具了《同业竞争承诺函》，承诺如下：

1、承诺人及承诺人控制之企业不存在从事与发行人所从事的业务相同、相似业务的情况。

2、若发行人之股票在上海证券交易所上市，则承诺人作为发行人股东、控股股东或实际控制人之期限内，将采取有效措施，并促使承诺人所控制之发行人之外的企业采取有效措施，不会从事或参与任何可能对发行人及其控股子公司目前主要从事的业务构成竞争的业务，或于该等业务中持有权益或利益；如承诺人或承诺人控制的发行人之外的企业获得参与任何与发行人及其控股子公司目前主要从事的相关业务或未来将主要从事的业务有关的项目机会，则承诺人将无偿给予或促使所控制之发行人之外的企业无偿给予发行人或其控股子公司参与此类项目的优先权。

## 二、关联方与关联交易

### （一）关联方及关联关系情况

根据《公司法》、《企业会计准则第36号—关联方披露》的相关规定，根据公司实际情况，公司的主要关联方、关联关系如下：

#### 1、控股股东、实际控制人

公司控股股东为文峰集团，公司实际控制人为徐长江，文峰集团、徐长江为公司关联方。有关控股股东、实际控制人的具体情况参见本招股书第五节“六、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”。

#### 2、公司的子公司

公司的子公司为公司关联方。公司子公司的情况，参见本招股书第五节“五、公司的组织结构”。

#### 3、控股股东、实际控制人控制的其他企业

控股股东、实际控制人控制的其他企业为公司关联方。上述企业情况参见本招股书第五节“六、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”。

#### 4、公司的董事、监事、高级管理人员及其控制的其他企业

公司现任董事共9名，分别为董事长徐长江，副董事长陈松林，董事顾建华、马永、满政德、杨建华，独立董事范健、胡世伟、江平；监事3名，分别为监事会主席裴浩兵，监事夏春宝、单美芹；高级管理人员包括总经理顾建华，副总经理马永、满政德，董事会秘书陈松林和财务总监张凯。

以上人员及其近亲属为公司自然人关联方；经以上人员确认，除在本招股书已披露的兼职和对外投资外，不存在因公司关键管理人员担任除董事、监事以外的关键管理职务而与公司构成关联关系的企业。有关具体情况参见本招股书第八节“董事、监事、高级管理人员”。

#### 5、直接或间接持有公司5%以上股份的关联方

直接持有发行人5%以上股份的关联方包括文峰集团（持有发行人84.0329%的股份）及新有斐（持有发行人12.6233%的股份）。

通过文峰集团及其全资子公司新有斐间接持有发行人5%以上股份的关联人包括徐长江、陈松林、顾建华、杨建华、裴浩兵、马永、姚海林与曹健。上述人员为公司关联方。

## （二）公司报告期内关联交易和对公司的影响

报告期内，公司的关联交易包括经常性关联交易和偶发性关联交易。

### 1、经常性关联交易

经常性关联交易主要包括向关联方采购商品、租赁房屋以及销售货物等。具体交易情况如下：

#### （1）租赁房产或场地

1) 经公司2005年1月12日召开的临时股东大会审议批准，公司向南通市文峰饭店有限公司租赁位于南通市青年东路5-21号的办公场所，租赁面积为629.50平方米，租金为每年200,020元，租赁期自2004年5月25日起至2013年5月24日。

2) 经公司2006年8月31日召开的股东会审议批准，上海文峰购物广场向上海文峰千家惠租赁位于上海浦东新区浦兴路809号二层、三层、五层的部分房产，租赁面积为28,890.98平方米，用于百货、综合超市和电器销售经营，年租金1,370.877万元，租赁期自2007年10月1日起至2017年12月31日。

#### （2）销售商品

报告期内，公司向关联方销售商品的明细情况如下：

单位：元

| 关联方              | 2010年度              | 2009年度              | 2008年度              |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 南通市文峰饭店有限公司      | 368,215.13          | 668,060.45          | 692,333.26          |
| 南通大饭店有限公司        | 2,464,109.23        | 306,096.85          | 208,405.69          |
| 南通新有斐大酒店有限公司     | 492,921.92          | 400,038.21          | 654,796.50          |
| 南通市吉星饭店有限公司      |                     |                     | 22,965.13           |
| 江苏文峰汽车连锁发展有限公司   | 10,111.11           | 109,615.38          | 7,726.51            |
| 南通长江上通汽车销售服务有限公司 | 11,582.29           | 48,160.96           | 3,423.10            |
| 南通文峰东田汽车销售服务有限公司 | 55,989.74           | 53,820.51           | 7,508.57            |
| 上海文峰大酒店有限公司      |                     | 569,439.35          | 565,586.99          |
| 上海苏宴大酒店有限公司      |                     | 304,695.99          | 281,888.48          |
| 南通博泰隆汽车贸易有限公司    |                     |                     | 130,470.06          |
| 上海文峰金亿家居用品有限公司   |                     | 950                 | 23,552.23           |
| 南通文峰爱琴海服饰有限公司    |                     |                     | 132,400.00          |
| 上海文峰千家惠          |                     | 143,162.39          | 537,435.88          |
| 南通市大地房地产开发有限公司   | 28,809.58           | 15,157.69           |                     |
| 江苏文峰期货经纪有限责任公司   | 572,658.12          | 715,358.97          |                     |
| 南通安达汽车贸易有限公司     | 63,224.79           |                     |                     |
| <b>合计</b>        | <b>4,067,621.91</b> | <b>3,334,556.77</b> | <b>3,268,492.40</b> |



2008-2010年度，公司向关联方销售货物金额占公司营业收入的比重分别为0.06%、0.07%和0.08%，公司销售货物关联交易金额及其占比较小，对公司的财务状况和经营成果无重大影响。

## 2、偶发性关联交易

偶发性关联交易事项主要包括：委托大地房地产进行拆迁和建设商业物业、向文峰集团转让对外债权等。

(1) 委托大地房地产公司进行扩建如东文峰门店项目所用土地的拆迁工作

根据公司发展战略，如东文峰于2005年以生地出让方式获得如东县掘港镇老城区一号街区二号地块的土地使用权，以用于扩建如东文峰门店。如东文峰获得该土地使用权后需要就上述地块规划红线范围内的房屋及附属设施实施拆迁和安置。拆迁总面积约为16,897.13平方米，约有178户。由于上述拆迁安置过程中将涉及到实物安置，而该地块拟建项目计划主要作商业用途，从用途及成本考虑，如东文峰无法单独进行实物安置。而大地房地产在该地块相邻的土地内进行以住宅为主的房地产开发。在此背景下，经公司2006年9月10日召开的股东会审议批准，如东文峰决定委托大地房地产，以在其房地产开发范围内建造安置房安置、货币安置或其他安置方式，拆迁并安置该地块范围内的拆迁户。

双方委托南通泰和房地产评估有限公司对该拆迁安置房补偿价值进行了评估；根据评估结果，如东文峰与大地房地产于2006年9月15日签署《房屋拆迁安置委托协议书》，由如东文峰按拆迁安置进度向大地房地产支付拆迁费用。拆迁安置工作结束之日起10个工作日内，双方应当共同委派专业会计人员，对大地房地产所实际支付的拆迁安置费用进行核算，并以最终核算金额作为如东文峰应向大地房地产支付的实际金额，并比照已经支付的金额，多退少补。本次拆迁如东文峰委托大地房地产和拆迁实施单位与被拆迁人洽谈拆迁事宜并签订拆迁补偿安置合同，并由公证机关鉴证后生效。拆迁完毕后2个月内大地房地产清理场地，达到“三通一平”状态。大地房地产负责代为办理拆迁有关法律手续，办理拆迁许可证，下达通知书等工作；负责做好拆迁房屋的面积、产权核对工作；负责办理拆迁过程中的证据保全手续，申请裁决手续及强制拆迁手续；负责在规定的时间内完成拆迁范围内拆迁户的搬迁及签订相应拆迁补偿安置协议和房屋安置工作；及时整理有关资料，安置工程结束后及时移交如东文峰。

截至2010年12月31日，如东文峰已向大地房地产支付6,700万元委托拆迁费用。上述协议中委托的拆迁工作已完成，土地已交付；大地房地产已实际对外以货币资金形式支付安置费用6,642万元（未经审计数）；安置工作仍在进行中。

#### （2）委托大地房地产公司代建如东文峰门店扩建项目

为提高施工效率，经公司2006年9月10日召开的股东会审议批准，如东文峰委托大地房地产代建其在获得的如东县掘港镇一号街区二号地块土地使用权上的新建商业物业工程（即扩建如东文峰门店项目），并与大地房地产签署了《委托建设协议》。本代建事项中，大地房地产不收取任何费用，并以招标方式代理委托专业建筑公司承包进行工程建设，建设费用由如东文峰支付。截至2007年末，如东文峰预付大地房地产工程款2,780万元。

2008年，为减少关联交易，经公司2007年年度股东大会审议批准，经与大地房地产协商，如东文峰决定终止委托大地房地产代建如东文峰门店扩建项目，改由如东文峰直接与中标的专业建筑公司重新签署工程承包协议、进行工程建设的方式进行，并与大地房地产签署了《终止委托建设协议》。

截至2008年12月31日，大地房地产预收的代建款2,780万元扣除已支付材料及工程款1,138.76万元，余款已全部退还。如东文峰已与相关建设施工单位重新签署施工合同。

#### （3）转让对外债权

2005年，如东县开泰城建投资有限公司向公司借款4,000万元，用作该公司支付如东县城污水管网收集系统工程拆迁补偿款专用。截至2008年6月7日，该公司尚有1,000万元借款未能归还。经公司2008年第一次临时股东大会审议批准，公司与文峰集团签署《债权转让协议》，上述剩余未清偿债权由文峰集团受让。截至2008年12月31日，上述债权转让已完成，价款1,000万元已收到。

#### （4）控股股东向公司子公司的银行借款提供担保

公司实际控制人徐长江与银行签订最高融资额合同，为公司提供信用担保，担保期限为2008年7月31日至2009年7月31日，最高可担保金额为15,200万元。截至2009年12月31日，该合同已履行完毕，徐长江为公司提供担保的最高额融资合同项下无借款余额。

#### （5）联合竞投国有土地使用权挂牌

经公司2008年第二次临时股东大会审议同意，公司于2008年7月15日与文峰集团签署《联合竞投协议书》，约定为支持公司发展，文峰集团与公司联合参与海安县国土资源局海国土告字[2008]20号公告的土地挂牌出让，该宗土地面积共为38,591平方米。竞投成功后，该地块中临近宁海南路的土地由公司取得，根据规划条件用于扩建购物中心项目；其余土地由文峰集团取得。考虑到公司拟取得的土地为商业用途，且位置为邻近繁华商业路段，初步预计竞投成功后公司拟取得土地的价值为8,100万元。公司初步按照该价格缴纳土地出让金，待详细规划方案最终确定、土地划分完成后，双方确定各自实际取得的土地面积，委托评估机构对土地使用权价值进行评估，按照评估结果确定双方各自应承担的土地出让金金额并进行结算。如竞投未能成功，则联合竞投协议书自动终止。

公司与文峰集团联合竞投的原因是：拟竞投土地适合用于建设公司本次拟募集资金投资项目——扩建海安文峰门店项目，但该块挂牌土地面积较大，超过项目所需，其中包含住宅开发等成分，且其挂牌文件对投标者的资质要求除零售方面的资质和经验外，还包含房地产开发、酒店运营等方面的资质和经验，因此需要与文峰集团联合竞投。

目前，上述土地的挂牌程序已完成，公司已取得相关土地使用权证。根据《联合竞投协议书》的约定，经公司、文峰集团与海安县国土资源局共同确认，公司需支付的土地出让价款为5,788万元，原预付的土地款与实际需支付款项之间的差额由海安县国土资源局退还。截至本招股书签署日，公司已收到全部退还的土地出让金。

### 3、关联方应收应付款项

单位：元

| 项目         | 2010年12月31日  | 2009年12月31日  | 2008年12月31日  |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| 应收账款       | 2,683,334.17 | 220,824.09   | 205,769.50   |
| 应付账款       | 1,334,779.74 | 1,962,779.74 | 5,342,779.74 |
| 其中：上海文峰千家惠 | 1,334,779.74 | 1,962,779.74 | 5,342,779.74 |
| 其他应付款      | 813,362.88   | 846,666.68   | 908,648.48   |
| 预收款项       | 301,228.46   | 4,273.50     |              |

说明：

- (1) 应收账款系向关联方销售货物形成；
- (2) 应付账款为公司控股子公司南通文峰千家惠王府购物中心有限公司所欠上海文峰千家惠货款，欠款原因为南通文峰千家惠王府购物中心有限公司于

2005年停业。

#### 4、关联方资金占用情况

2008年，公司存在关联方占用资金情况，主要为公司向关联方提供临时资金周转，以及股权转让、代垫费用等未能及时结算的款项。具体情况如下：

单位：元

| 科目及关联方名称       | 期初余额                 | 发生金额                 | 偿还金额                 | 期末余额 | 形成原因  |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|------|-------|
| <b>其他应收款</b>   |                      |                      |                      |      |       |
| 新有斐            | 36,566,444.43        | -                    | 36,566,444.43        | -    | -     |
| 上海文峰千家惠        | 6,646.22             | 14,071,868.96        | 14,078,515.18        | -    | 代垫工程款 |
| 上海文峰蓝庭休闲会所有限公司 | 1,453,821.97         | 172,097.36           | 1,625,919.33         | -    | 代垫工程款 |
| <b>合计</b>      | <b>38,026,912.62</b> | <b>14,243,966.32</b> | <b>52,270,878.94</b> | -    | -     |
| <b>预付款项</b>    |                      |                      |                      |      |       |
| 大地房地产          | 94,800,000.00        | -                    | 16,362,627.73        | -    | -     |
| <b>合计</b>      | <b>94,800,000.00</b> | -                    | <b>16,362,627.73</b> | -    | -     |

注：公司子公司如东文峰向大地房地产公司预付94,800,000.00元委托拆迁和代建款，2008年末委托拆迁支出和部分代建款转入在建工程，退回如东文峰16,362,627.73元。

经过辅导，公司管理层及文峰集团认识到上述临时性资金周转行为不够规范，已终止上述行为，关联方已在2008年6月30日之前清偿了所有占用的资金，之后未新发生关联方资金占用情况。

徐长江、文峰集团已于2008年7月20日书面承诺：杜绝一切非法占用发行人的资金、资产的行为。具体请见本招股书第九节“三、近三年资金被关联方占用、向关联方担保的情况及防止资金占用的措施”相关部分内容。

### （三）规范关联交易的措施

1、公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，公司的控股股东及公司自身均按照有关法律法规的要求规范运作。

2、为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，公司按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》（草案）、《股东大会议事规则》、《关联交易管理制度》、《独立董事工作制度》和《关联交易管理制度实施细则》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定，内容包括：

《公司章程》（草案）第四十一条：公司下列对外担保行为，须经股东大会

审议通过：（1）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；（2）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；（3）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

《公司章程》（草案）第七十九条：股东大会审议有关关联交易事项时，有关关联股东应予以回避，关联交易事项形成决议须由非关联股东以具有表决权的股份数的二分之一或三分之二（如为特别决议）以上通过。股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联股东未就关联交易事项按上述程序进行关联信息披露或回避的，股东大会有权撤销有关该关联交易事项的一切决议。

《公司章程》（草案）第一百一十九条：董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

《股东大会议事规则》第五十一条：

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决。其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。有关公告在符合有关规定的报刊上刊登。

若依据《公司法》或其他法律、行政法规规定，或根据《股票上市规则》规定任何股东就任何个别的决议案须放弃表决或被限制只可投赞成票或只可投反对票时，任何违反有关规定或限制的由股东（或其代理人）所作的表决均不计入有效表决总数。

《关联交易管理制度》对关联人和关联交易做了明确定义，并制定了相应的回避制度和关联交易决策权限：

第九条 符合以下条件之一的关联交易由股东大会进行审批：

（一）该交易的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上（公司对外提供担保、获赠现金资产除外）；或

（二）包含该交易在内的一年内购买、出售重大资产（包括一般交易）金额

超过公司资产总额的 30%。

第十条 董事会有权对符合以下条件的关联交易进行审批：

（一）该交易的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值低于 5%（公司对外提供担保、受赠现金资产除外）；且

（二）包含该交易在内的一年内购买、出售重大资产（包括一般交易）金额低于公司资产总额的 30%。

第十一条 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后及时披露，并提交股东大会审议。公司为持股 5% 以下的股东提供担保的，参照前述规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。

第十七条 公司与其关联方达成的关联交易金额占公司最近一期经审计净资产 5% 以上的关联交易，除应当及时披露外，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估，并将该交易提交股东大会审议。

第十八条 凡需要提交股东大会审议批准的关联交易，由独立董事认可后，提交董事会审议决定。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

《独立董事工作制度》第十八条：独立董事享有以下特别职权：重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

《独立董事工作制度》第二十条：独立董事须就以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款。

《关联交易管理制度实施细则》对关联人和关联关系、关联交易的审议程序、关联交易的披露等做了详尽的规定，包括：

第十二条 公司与关联人之间的关联交易应当以书面形式订立协议。关联交易协议的订立应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。公司应将该协议的订立、变更、终止及履行情况等事项按照上市规则及其他适用的法律、法规和规范性文件进行披露。

第十三条 公司应采取有效措施防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易活动应遵循商业原则，关联交易的价格应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。提交公司董事会或股东大会审议的关联交易应当随附关联交易的依据，以及是否公允的意见。公司应对关联交易的定价依据予以充分披露。

第二十六条 公司与关联自然人发生的交易金额在30万元以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

公司与关联法人发生的交易金额在300万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。

公司与关联人发生的交易（公司提供担保、受赠现金资产除外）金额占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，除应当及时披露外，还应聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估，并将该交易提交股东大会审议。

第三十条 公司与关联人首次进行日常关联交易时，应当按照本实施细则第二十六条的规定进行披露和履行相应审议程序。

前款所称“日常关联交易”系指：购买原材料、燃料、动力；销售产品、商品、服务；提供或接受劳务；委托或受托销售。

第三十二条 日常关联交易协议的内容应当至少包括定价原则和依据、交易价格、交易总量或者明确具体的总量确定方法、付款时间和方式等主要条款。

协议未确定具体交易价格而仅说明参考市场价格的，公司在按照前条规定履行披露义务时，应当同时披露实际交易价格、市场价格及其确定方法、两种价格存在差异的原因。

#### **（四）关联交易的程序履行情况和独立董事对关联交易发表的意见**

报告期内公司发生的关联交易均按当时的公司章程和内部治理制度的要求履行了内部决策程序，具体履行情况见本节对具体关联交易的披露内容。

公司独立董事对此发表意见认为：

1、报告期内公司发生的关联交易均已按当时的公司章程和内部治理制度的要求履行了相关决策程序。

2、报告期内公司关联交易价格公允，经常性关联交易金额呈下降趋势。

3、报告期内公司向关联方提供临时性周转资金存在不规范之处，但公司已及时采取措施予以改正，未对公司造成不利影响，且公司关联方已承诺今后不再发生类似行为。

### **（五）关联方关于规范和减少关联交易的承诺**

公司控股股东文峰集团、重要关联方新有斐、实际控制人徐长江于2008年7月20日分别出具了《规范和减少关联交易的承诺函》，承诺：

“1、本承诺人将严格按照《公司法》等法律法规以及发行人《公司章程》的有关规定行使股东权利，规范关联交易：在股东大会对有关涉及本承诺人及本承诺人除发行人外的关联方事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；承诺杜绝一切非法占用发行人的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求发行人向本承诺人及本承诺人除发行人外的关联方提供任何形式的担保；在双方的关联交易上，严格遵循市场原则，对持续经营所发生的必要的关联交易，应以双方协议规定的方式进行处理，遵循市场化的定价原则，避免损害发行人和广大中小股东权益的情况发生。

2、本承诺人及本承诺人除发行人外的关联方与发行人之间将尽可能地避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照发行人《公司章程》、有关法律法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关审议程序，保证不通过关联交易损害发行人及其他股东的合法权益。”



## 第八节 董事、监事及高级管理人员

### 一、董事、监事及高级管理人员简介

公司董事会成员9名，其中独立董事3名；监事会成员3名，其中职工监事1名；公司高级管理人员5名，其中总经理1名，副总经理2名，董事会秘书1名，财务总监1名。

#### (一) 董事

公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3名。公司董事由股东大会选举产生，任期3年，任期届满可连选连任，本届董事会任期至2011年6月5日。

公司董事任职期间如下：

| 姓名  | 职务            | 提名人  | 任职期间              |
|-----|---------------|------|-------------------|
| 徐长江 | 董事、董事长        | 文峰集团 | 2008.6.6-2011.6.5 |
| 陈松林 | 董事、副董事长、董事会秘书 | 文峰集团 | 2008.6.6-2011.6.5 |
| 顾建华 | 董事、总经理        | 文峰集团 | 2008.6.6-2011.6.5 |
| 马永  | 董事、副总经理       | 文峰集团 | 2008.6.6-2011.6.5 |
| 满政德 | 董事、副总经理       | 文峰集团 | 2008.6.6-2011.6.5 |
| 杨建华 | 董事            | 文峰集团 | 2008.6.6-2011.6.5 |
| 范健  | 独立董事          | 文峰集团 | 2008.6.6-2011.6.5 |
| 胡世伟 | 独立董事          | 文峰集团 | 2008.6.6-2011.6.5 |
| 江平  | 独立董事          | 文峰集团 | 2008.6.6-2011.6.5 |

董事的简历如下：

徐长江先生，中国国籍，1951年7月出生，大专文化，中共党员。曾任大庆油田采油五部六分站副站长、站长，南通市文峰饭店商品部经理，南通市文峰饭店副总经理、总经理、党支部书记，南通大饭店总经理、党支部书记，文峰集团董事长，南通市旅游局党组副书记、副局长。现任公司董事长，文峰集团董事长、总经理，文峰饭店董事长，南通大饭店董事长，新有斐董事长，上海文峰千家惠董事长，南通市吉星饭店有限公司董事长，大地房地产董事长，江苏文峰期货经纪有限公司董事等职。曾于2003年当选第十届全国人大代表，于2007年获得江苏省统战部、省经贸委等“优秀中国特色社会主义事业建设者”，南通市政府“南

通民营经济争创‘名企、名品、名人’2006年度人物”，中国连锁经营协会“第二届中国连锁成就奖”，江苏省经贸委等“江苏省优秀创业企业家等”荣誉。无境外居留权。

陈松林先生，中国国籍，1963年9月出生，硕士研究生学历，中共党员。曾任南通市委组织部科员、副科长，南通市旅游局副局长，文峰集团副总经理。现任公司董事，副董事长，董事会秘书，南通文峰千家惠董事长，文峰麦客隆董事长，文峰集团董事，文峰饭店董事。无境外居留权。

顾建华先生，中国国籍，1958年5月出生，硕士研究生学历，高级经营师，中共党员。曾任南通市糖烟酒总公司团委副书记、工会主席、人武部部长、党办主任，南通市新亚商场副总经理，南通文峰大世界有限公司总经理助理、副总经理、总经理。现任公司董事、总经理，公司多家下属子公司董事长，文峰集团董事，上海文峰千家惠董事。2001年曾荣获“江苏省劳动模范”称号。无境外居留权。

马永先生，中国国籍，1954年11月出生，大专文化。曾任南通商业局计财科科长，南通市财贸干校教师，南通大饭店总经理助理，上海华成房产公司财务总监，文峰集团总经理助理、财务总监、董事。现任公司董事、副总经理，文峰集团董事，上海文峰千家惠董事，南通大饭店董事等职。无境外居留权。

满政德先生，中国国籍，1952年10月出生，大专文化，中共党员。曾任南通市生活用品公司业务主办，南通文峰友谊商场经理，南通文峰商场副经理，公司副总经理，上海文峰千家惠总经理。现任公司董事、副总经理，文峰集团监事，上海文峰千家惠董事。无境外居留权。

杨建华先生，中国国籍，1961年11月出生，大学本科学历。曾任煤炭工业部大屯煤电公司第一中学教师，文峰饭店公关部经理、营业部经理，文峰集团事业发展部经理、总经理助理、董事、副总经理。现任公司董事，文峰集团董事、副总经理，海达汽车董事长，南通文峰弘兆汽车销售有限公司董事长，南通文峰东田汽车销售服务有限公司董事长，南通博泰隆汽车贸易有限公司董事长、南通文峰安达汽车贸易有限公司董事长，上海文峰千家惠董事等职。无境外居留权。

范健先生，中国国籍，1957年11月出生，硕士研究生学历。曾任南京大学教授、法学院院长，中德法学研究所中方所长，兼任第八届中华全国青联委员，首

届教育部法律教育指导委员会委员，中国法学会理事，中国国际经济法学会理事等职。1995年曾当选为首届中国十大杰出青年法学家。1999年曾受聘于联合国计划发展署担任联合国越南改革项目专家顾问。现任南京大学教授、博士生导师，南京新街口百货商店股份有限公司独立董事，公司独立董事等职。无境外居留权。

胡世伟先生，中国国籍，1949年3月出生，大专学历，高级经济师。曾任上海南市区副食品公司总经理，上海南市区财政贸易办公室副主任，上海西门（集团）公司总经理，上海豫园（集团）公司董事长、总经理。现任上海黄埔豫园小额贷款股份有限公司总经理，公司独立董事。无境外居留权。

江平先生，中国国籍，1967年10月出生，大学本科学历，高级会计师，注册会计师，注册评估师，江苏省南通市仲裁委员会仲裁员。曾任南通富华服饰有限公司总经理助理，上海海金国际贸易有限公司副总经理，南通江海会计师事务所副所长等职。现任南通新江海会计师事务所执行合伙人、主任会计师，公司独立董事。无境外居留权。

## （二）监事

公司监事会由3名监事组成，其中职工监事1名，并设监事会主席1人。监事任期3年，任期届满可以连选连任，本届监事会任期至2011年6月5日。

公司监事任职期间如下：

| 姓名  | 职务    | 提名人      | 任职期间               |
|-----|-------|----------|--------------------|
| 裴浩兵 | 监事会主席 | 文峰集团     | 2008.6.6-2011.6.5  |
| 夏春宝 | 监事    | 文峰集团     | 2008.6.6-2011.6.5  |
| 单美芹 | 职工监事  | 公司职工代表大会 | 2008.6.1-2011.5.31 |

监事简历如下：

裴浩兵先生，中国国籍，1952年5月出生，大专学历，中共党员。曾任南通无线电仪器厂团委书记、南通大饭店副总经理。现任公司监事会主席，文峰集团董事长、副总经理，南通大饭店总经理，南通文峰洗涤有限公司执行董事等职。无境外居留权。

夏春宝先生，中国国籍，1955年2月出生，高中学历，中共党员。曾任南通市大达渔业公司会计。现任公司监事，文峰集团财务总监。无境外居留权。

单美芹女士，中国国籍，1970年1月出生，大专学历，全国旅游系统劳模，

中共党员。曾任南通市第一印染厂检验员，南通市毛纺商场营业员。现任公司职工监事、营业员。无境外居留权。

### （三）高级管理人员

公司高级管理人员包括总经理、副总经理、董事会秘书和财务总监。

高级管理人员列表如下：

| 姓名  | 职务    | 任职期间               |
|-----|-------|--------------------|
| 顾建华 | 总经理   | 2008.6.11-2011.6.5 |
| 马永  | 副总经理  | 2008.6.11-2011.6.5 |
| 满政德 | 副总经理  | 2008.6.11-2011.6.5 |
| 陈松林 | 董事会秘书 | 2008.6.11-2011.6.5 |
| 张凯  | 财务总监  | 2008.6.11-2011.6.5 |

高级管理人员简历如下：

顾建华、马永、满政德、陈松林等，请见本节董事人员简历。

张凯先生，中国国籍，1956年9月出生，大专学历。曾任南通市副食品公司会计、南通大饭店财务总监、江苏文峰期货经纪有限责任公司副总经理。现任公司财务总监及公司下属多家子公司监事。无境外居留权。

### （四）董事、监事的提名和选聘情况

#### 1、董事的提名和选聘情况

2008年6月6日，公司召开2008年第一次临时股东大会，选举由公司股东文峰集团提名的范健、胡世伟、江平为公司独立董事，与现有董事徐长江、陈松林、顾建华、马永、满政德、杨建华共计9名董事组成公司第二届董事会，任期3年。

#### 2、监事的提名和选聘情况

2008年6月1日，公司召开职工代表大会，选举单美芹为公司职工监事。

2008年6月6日，公司召开2008年第一次临时股东大会，同意续聘由公司股东文峰集团提名的裴浩兵、夏春宝与职工监事单美芹共计三名监事组成公司第二届监事会，任期3年。

## 二、董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有发行人股份情况

公司部分董事、监事、高级管理人员通过持有文峰集团股权间接持有公司股份，具体见本招股书第五节“六、（一）发起人和主要股东的基本情况”相关内容。除此以外，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属不存在直接或间接持有公司股份的情况。

### 三、董事、监事及高级管理人员的个人投资情况

除本招股书第五节披露的部分董事、监事、高级管理人员持有文峰集团及大地房地产的股权的情况外，公司董事、监事及高级管理人员无其他对外投资。

### 四、董事、监事及高级管理人员最近一年的收入情况

2010年度公司的董事、监事及高级管理人员在公司及下属公司领取薪酬的情况如下：

| 姓名  | 在公司任职      | 在公司及下属公司<br>领取收入（万元） |
|-----|------------|----------------------|
| 徐长江 | 董事长        | 50.00                |
| 陈松林 | 副董事长、董事会秘书 | 32.00                |
| 顾建华 | 董事、总经理     | 32.00                |
| 马 永 | 董事、副总经理    | 26.00                |
| 满政德 | 董事、副总经理    | 16.00                |
| 杨建华 | 董事         | -                    |
| 范 健 | 独立董事       | 4.00                 |
| 胡世伟 | 独立董事       | 4.00                 |
| 江 平 | 独立董事       | 4.00                 |
| 裴浩兵 | 监事会主席      | -                    |
| 夏春宝 | 监事         | -                    |
| 单美芹 | 职工监事       | 4.00                 |
| 张 凯 | 财务总监       | 14.00                |

除上述情况外，2010年度公司董事、监事及高级管理人员未在公司及下属公司领取其他收入或享受其他待遇。

### 五、董事、监事及高级管理人员的兼职情况

| 姓名  | 公司职务           | 在除公司子公司外的兼职单位任职情况  | 兼职单位与公司关系     |
|-----|----------------|--------------------|---------------|
| 徐长江 | 董事长            | 文峰集团董事长、总经理        | 公司控股股东        |
|     |                | 南通文峰饭店有限公司董事长      | 公司控股股东控制的其他公司 |
|     |                | 南通大饭店有限公司董事长       |               |
|     |                | 上海文峰千家惠购物中心有限公司董事长 |               |
|     |                | 江苏文峰期货经纪有限公司董事     |               |
|     |                | 南通市大地房地产开发有限公司董事长  |               |
|     |                | 新有斐董事长             |               |
|     |                | 南通文峰外事旅游汽车有限公司董事长  |               |
|     |                | 南通市吉星饭店有限公司董事长     |               |
| 陈松林 | 副董事长、<br>董事会秘书 | 文峰集团董事             | 公司控股股东        |
|     |                | 南通文峰饭店有限公司董事       | 公司控股股东控制的其他公司 |
| 顾建华 | 董事、<br>总经理     | 文峰集团董事             | 公司控股股东        |
|     |                | 上海文峰千家惠购物中心有限公司董事  | 公司控股股东控制的其他公司 |
| 马永  | 董事、<br>副总经理    | 文峰集团董事             | 公司控股股东        |
|     |                | 上海文峰千家惠购物中心有限公司董事  | 公司控股股东控制的其他公司 |
|     |                | 南通大饭店有限公司董事        |               |
| 满政德 | 董事、<br>副总经理    | 文峰集团监事             | 公司控股股东        |
|     |                | 上海文峰千家惠购物中心有限公司董事  | 公司控股股东控制的其他公司 |
| 杨建华 | 董事             | 文峰集团董事、副总经理        | 公司控股股东        |
|     |                | 南通文峰饭店有限公司董事       | 公司控股股东控制的其他公司 |
|     |                | 江苏文峰期货经纪有限公司董事     |               |
|     |                | 上海文峰千家惠购物中心有限公司董事  |               |
|     |                | 南通文峰海达汽车销售有限公司董事长  |               |
|     |                | 南通文峰弘兆汽车销售有限公司董事长  |               |
|     |                | 南通长江上通汽车销售有限公司董事长  |               |
|     |                | 南通文峰东田汽车销售有限公司董事长  |               |
|     |                | 南通文峰安达汽车贸易有限公司董事长  |               |
|     |                | 南通博泰隆汽车贸易有限公司董事长   |               |
| 范健  | 独立董事           | 南京大学教授、博士生导师       | 无关联关系         |

| 姓名  | 公司职务  | 在除公司子公司外的兼职单位任职情况        | 兼职单位与公司关系     |
|-----|-------|--------------------------|---------------|
|     |       | 南京新街口百货商店股份有限公司独立董事      |               |
| 胡世伟 | 独立董事  | 上海黄埔豫园小额贷款股份有限公司总经理      | 无关联关系         |
| 江平  | 独立董事  | 南通新江海联合会计师事务所执行合伙人、主任会计师 | 无关联关系         |
| 裴浩兵 | 监事会主席 | 文峰集团董事、副总经理              | 公司控股股东        |
|     |       | 南通大饭店有限公司董事、总经理          | 公司控股股东控制的其他公司 |
|     |       | 南通文峰洗涤有限公司公司执行董事         |               |
|     |       | 南通文峰爱琴海服饰有限公司董事          |               |
|     |       | 江苏文峰期货经纪有限公司董事           |               |
| 夏春宝 | 监事    | 文峰集团财务总监                 | 公司控股股东        |
|     |       | 文峰饭店有限公司董事               | 公司控股股东控制的其他公司 |
|     |       | 南通文峰爱琴海服饰有限公司董事          |               |
| 单美芹 | 职工监事  | 无                        | -             |
| 张凯  | 财务总监  | 无                        | -             |

## 六、董事、监事及高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事及高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

## 七、发行人与董事、监事及高级管理人员签订的有关协议

截至本招股书签署日，除与公司高级管理人员签署劳动合同外，公司未与董事、监事及高级管理人员签订其他重大商务协议。

## 八、董事、监事和高级管理人员的任职资格

截至本招股书签署日，公司董事、监事和高级管理人员均符合法律、法规规定的任职资格。

## 九、董事、监事和高级管理人员的聘任及变动情况

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员未发生重大变化，公司历次董事、监事和高级管理人员变动均履行了公司章程所规定的程序。报告期内，公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

### **（一）董事变动情况**

根据2007年2月25日公司股东大会决议，在公司整体变更设立股份公司时，选举徐长江、顾建华、陈松林、杨建华、马永、满政德为公司董事。

根据2008年6月6日公司2008年第一次临时股东大会决议，公司董事变更至现任董事，其中新增范健、胡世伟、江平三人为独立董事，其余董事不变。

### **（二）监事变动情况**

根据2007年2月25日公司股东大会决议，在公司整体变更设立股份公司时，选举裴浩兵、夏春宝为公司监事；根据公司2007年2月25日召开的职工代表大会决议，选举单美芹为公司职工监事，共同组成公司监事会。

根据2008年6月6日公司2008年第一次临时股东大会决议和公司2008年6月1日召开的职工代表大会决议，公司现任监事会成员仍为上述三人。

### **（三）高级管理人员变动情况**

根据2007年2月26日公司第一届董事会第一次会议决议，在公司整体变更设立股份公司时，聘任顾建华为公司总经理，马永、满政德为公司副总经理，张凯为公司财务负责人。

根据2008年6月11日公司第二届董事会第一次会议决议，新增陈松林为公司董事会秘书，其余公司高级管理人员不变。



## 第九节 公司治理

公司自成立以来，按照《公司法》及其他相关法律法规的规定，建立健全了公司治理结构，尤其是在上市辅导过程中，经公司2008年6月6日召开的第一次临时股东大会审议批准，进一步根据上市公司的要求建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度，设立了董事会专门委员会，并全面修改和制定了公司章程和股东大会议事规则、董事会议事规则等内部治理规范制度，选举聘任了独立董事。内部治理结构进一步建立健全后，上述机构及人员均按照公司章程及内部治理制度规范运作。

### 一、公司三会制度及相关制度的建立健全及运行情况

#### （一）股东大会

##### 1、股东的权利和义务

##### （1）股东的权利

根据公司章程规定，公司股东享有以下权利：1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；4）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；5）查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；8）法律、行政法规及公司章程赋予的其他权利。

##### （2）股东的义务

根据公司章程规定，公司股东承担以下义务：1）遵守法律、行政法规和公司章程；2）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；3）除法律、法规规定的情形外，不得退股；4）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公

司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。5) 法律、行政法规及公司章程规定应当承担的其他义务。

## 2、股东大会的职责

根据公司章程规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1) 决定公司的经营方针和投资计划；2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3) 审议批准董事会的报告；4) 审议批准监事会报告；5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；8) 对发行公司债券作出决议；9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；10) 修改本章程；11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；12) 审议批准公司章程第四十一条规定的担保事项；13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；14) 审议批准变更募集资金用途事项；15) 审议股权激励计划；16) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。

1) 公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；2) 公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；3) 为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；4) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；5) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

## 3、股东大会的议事规程

根据公司章程、股东大会会议事规则的有关规定，股东大会的议事规则主要内容包括：

### (1) 股东大会的召开

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应于上一个会计年度结束后的六个月内举行。有下列情形之一的，公司应在事实发生之日起二个月内召开临时股东大会：

1) 董事人数不足《公司法》规定的法定最低人数或者少于公司章程所定人数的三分之二时；2) 公司未弥补的亏损达实收股本总额的三分之一时；3) 单独或者合计持有公司股份总数百分之十以上的股东请求时；4) 董事会认为必要时；5) 监事会提议召开时；6) 法律、行政法规、部门规章或公司章程规定的其他情形。

召集人将在年度股东大会召开20日前以公告方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开15日前以公告方式通知各股东。在计算起始期限时，不包括会议召开当日。

### (2) 股东大会的提案

公司召开股东大会，董事会、监事会、单独或者合并持有公司百分之三以上股份的股东，有权向公司提出提案。单独或者合计持有公司百分之三以上股份的股东，可以在股东大会召开十日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后两日内发出股东大会补充通知，说明临时提案的内容。除前款规定外，召集人在发出股东大会通知后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

### (3) 股东大会的表决和决议

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

下列事项由股东大会以特别决议通过：

1) 公司增加或者减少注册资本；2) 公司的分立、合并、解散和清算；3) 公司章程的修改；4) 公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的；5) 股权激励计划；6) 法律、行政法规或公司章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

公司持有的公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决

权的股份总数。

董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。

股东大会审议有关关联交易事项时，有关关联股东应予以回避，由非关联股东对关联交易事项进行表决；股东大会的决议应当充分披露非关联股东的表决情况。股东大会将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会将不会对提案进行搁置或不予表决。股东大会审议提案时，不会对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次股东大会上进行表决。

公司股东大会决议内容违反法律、行政法规的无效。股东大会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者公司章程，或者决议内容违反公司章程的，股东可以自决议作出之日起六十日内，请求人民法院撤销。

#### 4、股东大会运行情况

公司股东大会运行情况良好，股东严格按照公司章程和股东大会议事规则的规定行使自己的权利。

## （二）董事会

### 1、董事会的组成

根据公司章程、独立董事工作制度、董事会议事规则、董事会专门委员会相关工作制度，公司董事会由9人组成，其中董事长1人，副董事长1人，独立董事3人，其中至少包括一名会计专业人士（会计专业人士是指具有高级职称或注册会计师资格的人士）。董事由股东大会选举或更换，任期3年。董事任期届满，连选可以连任，但独立董事连任不得超过六年。董事可以由总经理或者其他高级管理人员兼任，但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的二分之一。董事会下设战略、提名、薪酬与考核、审计等专门委员会。

### 2、董事会的职权

1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；2) 执行股东大会的决议；3) 决定公司的经营计划和投资方案；4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6) 制订公司增加或者减少注册资

本、发行债券或其他证券及上市方案；7) 拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；9) 决定公司内部管理机构的设置；10) 决议聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；11) 制订公司的基本管理制度；12) 制订公司章程的修改方案；13) 管理公司信息披露事项；14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；16) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

### 3、董事会的议事规则

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少召开两次定期会议。董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

有下列情形之一的，董事会应当召开临时会议：

1) 代表十分之一以上表决权的股东提议时； 2) 三分之一以上董事联名提议时； 3) 监事会提议时； 4) 董事长认为必要时； 5) 二分之一以上独立董事提议时； 6) 总经理提议时； 7) 证券监管部门要求召开时； 8) 公司《公司章程》规定的其他情形。

董事长应当自接到提议或者证券监管部门的要求后十日内，召集董事会会议并主持会议。

召开董事会定期会议，董事会办公室应当提前十日通知全体董事和监事；公司召开临时董事会，董事会办公室应提前合理的时间通知全体董事和监事。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。有关董事拒不出席或者怠于出席会议导致无法满足会议召开的最低人数要求时，董事长和董事会秘书应当及时向国务院证券监督管理派出机构和证券交易所报告。会议表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。

董事的表决意向分为同意、反对和弃权。当反对票和赞成票相等时，董事长有权多投一票。除需要回避的情形外，董事会审议通过会议提案并形成相关决议，

必须有超过公司全体董事人数之半数的董事对该提案投赞成票。法律、行政法规和《公司章程》规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。

董事会根据公司《公司章程》的规定，在其权限范围内对担保事项作出决议，除公司全体董事过半数同意外，还必须经出席会议的三分之二以上董事的同意。

出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

1) 证券交易所股票上市规则规定董事应当回避的情形；2) 董事本人认为应当回避的情形；3) 《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

#### 4、董事会的运行情况

公司董事会及其下属各专门委员会按照《公司章程》、《董事会议事规则》及各专门委员会工作制度的相关规定规范运作。董事会及其下属各专门委员会制度的建立及执行，对公司治理结构的完善和规范运作发挥了积极重要的作用。

### **(三) 监事会**

#### 1、监事会的组成

公司按照《公司法》的规定设监事会。监事会由3名监事组成，其中职工代表的比例不低于1/3。监事会设主席1名，由全体监事过半数选举产生。

#### 2、监事会的职权

1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；2) 检查公司财务；3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；6) 向股东大会提出提案；7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师

事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

### 3、监事会议事规则

监事会会议由监事会主席召集和主持；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持。

监事会会议分为定期会议和临时会议。

监事会定期会议应当每六个月召开一次。出现下列情况之一的，监事会应当在十日内召开临时会议：

1) 任何监事提议召开时；2) 股东大会、董事会会议通过了违反法律、法规、规章、监管部门的各种规定和要求以及公司章程、公司股东大会决议和其他有关规定的决议时；3) 董事和高级管理人员的不当行为可能给公司造成重大损害或者在市场中造成恶劣影响时；4) 公司、董事、监事、高级管理人员被股东提起诉讼时；5) 公司、董事、监事、高级管理人员受到证券监管部门处罚或者被上市地证券交易所公开谴责时；6) 证券监管部门要求召开时；7) 《公司章程》规定的其他情形。

召开监事会定期会议和临时会议，监事会主席应当分别提前十日和五日将盖有监事会印章的书面会议通知提交全体监事。情况紧急，需要尽快召开监事会临时会议的，可以随时通过口头或者电话等方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。

### 4、监事会运行情况

公司监事会运行规范，监事会成员严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使自己的权利。

## **(四) 独立董事制度**

### 1、独立董事的设置

独立董事应按照法律、行政法规及部门规章的有关规定执行。公司应当依法聘请独立董事，建立独立董事工作制度。独立董事是指不在公司担任除董事外的其他职务，并与公司及其主要股东不存在可能妨碍其进行独立客观判断的关系的董事。独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务。独立董事须按照相关法律法规、监管规定、公司章程的要求，认真履行职责，维护公司整体利益和全体股东利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。独立董事须独立履行职责，

不受公司主要股东、实际控制人或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

公司董事会成员中应当包括不低于三分之一的独立董事，其中至少包括一名会计专业人士（会计专业人士是指具有高级职称或注册会计师资格的人士）。独立董事原则上最多在5家上市公司兼任独立董事，并确保有足够的时间和精力有效地履行独立董事的职责。独立董事每届任期与公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连任时间不得超过六年。

## 2、独立董事的职权

独立董事除具有公司章程赋予董事的职权外，还具有以下职权：

1) 重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；2) 向董事会提议聘请或解聘会计师事务所；3) 向董事会提请召开临时股东大会；4) 提议召开董事会；5) 独立聘请外部审计机构和咨询机构；6) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。除第5)项应经全体独立董事同意外，独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

如上述提议未被采纳或所列职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

公司董事会下设的审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中，独立董事应当占委员会成员的二分之一以上，并由独立董事担任召集人。

独立董事须就以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

1) 提名、任免董事；2) 聘任或解聘高级管理人员；3) 公司董事、高级管理人员的薪酬；4) 公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于300万元或高于公司最近经审计净资产值的5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；5) 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；6) 公司章程规定的其他事项。

## 3、独立董事制度运行情况

自受聘以来，公司的独立董事一直按照相关法律、法规及公司章程的规定诚信、勤勉地履行其职责，对公司的风险管理、内部控制及发展战略提出了许多意见及建议，并以其独立客观的立场参与公司重大事项的决策，对完善公司治理结



构、保障公司重大决策的科学性及公允性发挥了重要的作用。

### （五）董事会秘书制度

#### 1、董事会秘书的组成

根据《公司章程》、公司《董事会秘书制度》及相关法律法规的要求，公司设立1名董事会秘书。现任公司董事会秘书为陈松林，于2008年6月11日由公司第二届董事会聘任。

#### 2、董事会秘书的职权和分工

1) 负责公司和相关当事人与交易所及其他证券监管机构之间的及时沟通和联络，保证交易所可以随时与其取得工作联系；2) 负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务，并按规定向交易所办理定期报告和临时报告的披露工作；3) 协调公司与投资者关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司已披露的资料；4) 按照法定程序筹备董事会会议和股东大会，准备和提交拟审议的董事会和股东大会的文件；5) 参加董事会会议，制作会议记录并签字；6) 负责与公司信息披露有关的保密工作，制订保密措施，促使公司董事会全体成员及相关知情人在有关信息正式披露前保守秘密，并在内幕信息泄露时，及时采取补救措施并向交易所报告；7) 负责保管公司股东名册、董事名册、大股东及董事、监事、高级管理人员持有公司股票的资料，以及董事会、股东大会的会议文件和会议记录等；8) 协助董事、监事和高级管理人员了解信息披露相关法律、法规、规章、交易所有关规定和公司章程，以及上市协议对其设定的责任；9) 促使董事会依法行使职权；在董事会拟作出的决议违反法律、法规、规章、交易所有关规定和公司章程时，应当提醒与会董事，并提请列席会议的监事就此发表意见；如果董事会坚持作出上述决议，董事会秘书应将有关监事和其个人的意见记载于会议记录上，并立即向交易所报告；10) 公司及交易所要求其履行的其他职责。

#### 3、董事会秘书制度运行情况

公司董事会秘书按照《公司章程》和公司《董事会秘书制度》的有关规定开展工作，出席了公司历次董事会、股东大会，按照《公司章程》的有关规定记载了会议记录；董事会、股东大会召开前，董事会秘书按照《公司章程》的有关规

定为独立董事及其他董事提供会议材料、会议通知等相关文件，履行了相关职责。

## （六）专门委员会的设置

公司董事会设立如下专门委员会：

### 1、战略委员会

战略委员会由3名公司董事组成，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。首届战略委员会委员由董事长提名，其他由提名委员会提名，由董事会选举任命和解聘。战略委员会设召集人一名，由董事长提名，董事会审议通过产生，负责主持委员会工作。

### 2、提名委员会

提名委员会负责研究董事、经理、其他专门委员会人员的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和高级管理人员的人选；对董事候选人、经理人选及董事会专门委员会人选进行审查并提出建议。提名委员会由3名公司董事组成，其中独立董事不少于二分之一。提名委员会委员由董事长提名，由董事会选举任命和解聘。委员会设召集人一名，由董事长提名一名独立董事担任并由董事会审议通过产生，负责主持委员会工作。

### 3、薪酬与考核委员会

董事会薪酬与考核委员会是董事会依据相应法律法规设立的专门工作机构，主要负责制定公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案。薪酬与考核委员会由3名公司董事组成，其中独立董事不少于二分之一。首届薪酬与考核委员会委员由董事长提名，其他由提名委员会提名，由董事会选举任命和解聘。委员会设召集人一名，由董事长提名一名独立董事担任并由董事会审议通过产生，负责主持委员会工作。

### 4、审计委员会

审计委员会负责提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露；审查公司的内控制度。审计委员会由3名公司董事组成，其中独立董事不少于二分之一且其中一名独立董事须为会计专业人士。首届审计委员会委员由董事长提名，其他则由提名委员会提名，由董事会选举任命和解聘。委员会设召集人一名，由董事长提名一名独立董事担任并由董事会审议通过产生，负责主持委员会工

作。

## 二、发行人近三年违法、违规情况

截至本招股书签署日，公司近三年不存在重大的违法违规情况，也不存在因重大违法违规受到相关主管部门处罚的情形。

## 三、近三年资金被关联方占用、向关联方担保的情况及防止资金占用的措施

报告期内公司不存在向控股股东、实际控制人及其控制其他企业担保情况。

报告期内公司资金被关联方占用的情况见本招股书第七节“二、（二）公司报告期内关联方交易和对公司的影响”相关内容。公司关联方已在2008年6月30日之前清偿全部占用资金。

上述资金占用主要是由于公司向文峰集团及其控制的其他企业提供临时性资金周转，以及公司与上述关联方之间股权转让、代垫费用等未能及时结算所形成。报告期内，公司发生上述资金占用事项，是公司对规范运作认识不够造成的。经过辅导和规范，公司管理层、文峰集团以及实际控制人徐长江均已对此有深刻认识，并采取了积极有效的措施避免未来发生同类情况：

### 1、完善独立董事制度及其他内控制度

2008年6月6日，公司召开2008年第一次临时股东大会，选举由范健、胡世伟、江平为公司第二届董事会独立董事，并审议通过了《独立董事工作制度》。至此，公司的9名董事会成员中有3名独立董事，董事会成员结构得到了优化。自公司第二届董事会产生以来，独立董事充分发挥了其作用，公司未发生新的资金被占用、为大股东担保等情形。

公司2008年第一次临时股东大会还根据《公司法》、《证券法》和中国证监会的相关规定，审议通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》，2008年年度股东大会审议通过了《关联交易管理制度实施细则》等相关制度，对关联交易的决策权力和程序作出了详细的规定。

### 2、建立“占用即冻结”机制

公司充分认识到控股股东占用公司资金问题的危害性和严重性，为建立长效机制，坚决遏制“前清后欠”问题的产生，公司在健全内部控制制度，明确货币

资金支付管理审批权限，规范关联交易的同时，还根据中国证监会《关于进一步加快推进清欠工作的通知》（证监公司字[2006]92号）精神，在公司章程中加入股东或者实际控制人侵占公司资产的责任追究制度，并建立对大股东所持股份“占用即冻结”机制。

《公司章程》（草案）规定，公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。违反规定给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司董事会建立对控股股东所持公司股份“占用即冻结”机制，即发现控股股东侵占公司资产立即申请司法冻结，凡不能以现金清偿的，通过变现股权偿还侵占资产。

《关联交易管理制度实施细则》规定：

第十四条 公司控股股东及其他关联人与公司发生的经营性资金往来中，应当严格限制占用公司资金。控股股东及其他关联人不得要求公司为其垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，也不得互相代为承担成本和其他支出。

第十五条 公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联人使用：有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联人使用；通过银行或非银行金融机构向关联人提供委托贷款；委托控股股东及其他关联人进行投资活动；为控股股东及其他关联人开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；代控股股东及其他关联人偿还债务；中国证监会认定的其他方式。

### 3、公司大股东出具相关承诺

徐长江、文峰集团已于2008年7月20日书面承诺：杜绝一切非法占用发行人的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求发行人向本承诺人及本承诺人除发行人外的关联方提供任何形式的担保。

### 4、文峰集团业务和财务状况良好

文峰集团目前主要通过下属子公司经营高星级酒店、汽车销售服务、房地产开发等业务。

文峰集团的高星级酒店业务在南通市拥有两家四星级酒店及一家五星级酒店，均位于繁华商业区，位置优越，在南通市高星级酒店市场中拥有较大的市场

份额，入住率常年均保持在较高水平；且物业均为自有，建成时间较早，折旧摊销费用相对较低，因此盈利状况良好。且酒店行业有销售回款状况良好的特点，现金充裕，能提供良好的现金流支持。

文峰集团的汽车销售服务业务集中于南通市，在经营区域内起步较早，与东风本田等近十个知名汽车品牌有着长期的合作关系，市场占有率较高。汽车销售店铺的物业和土地使用权也全部为自有，建成时间较早，折旧摊销费用相对较低，盈利状况较好，现金回款情况良好。

文峰集团目前的房地产开发业务通过大地房地产开展，仅限于为文峰集团和公司的酒店、零售门店的开发提供周边配套的房地产开发，并未开展通常意义上单独面向市场的房地产开发业务。2003-2007年，大地房地产未开发房地产项目，开发竣工面积为零；截至本招股书签署日，大地房地产处于在建过程的开发项目主要为与公司扩建如东文峰门店项目相邻的住宅开发项目（含拆迁还建住宅）。

文峰集团酒店和汽车销售店铺业务拥有较多的自有不动产。上述不动产均有着较强的变现能力，也能为文峰集团获取银行信贷提供良好的抵押担保。

文峰集团目前财务状况良好。截至2009年12月31日，文峰集团资产总计为4,074,115,708.27元，所有者权益合计为1,472,414,071.65元，2009年度净利润为346,872,987.90元（合并报表口径）。文峰集团的银行信誉良好，不存在过度负债、资金紧张等状况。

## 四、发行人内部控制制度情况

### （一）公司管理层的自我评估意见

公司管理层认为，截至2010年12月31日，公司在所有重大方面均已建立、健全合理的内部控制制度，并已得到有效执行。

### （二）注册会计师对公司内部控制的审核意见

信永中和对公司的内部控制制度进行了专项审核，出具了XYZH/2010JNA3035-1号《内部控制审核报告》，报告的结论性意见为：“我们认为，文峰大世界按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2010年12月31日在所有重大方面保持了与财务报告相关的有效的内部控制。”

## 第十节 财务会计信息

信永中和会计师事务所有限责任公司对公司2008-2010年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（XYZH/2010JNA3035-5号）。

以下引用的财务会计信息，非经特别说明，均引自经信永中和审计的公司财务会计报表。投资者若欲详细了解公司近三年的财务会计信息，请阅读本招股书备查文件（二）“财务报表及审计报告”。

### 一、财务会计报表

## 合并资产负债表

编制单位：文峰大世界连锁发展股份有限公司

单位：元

| 资 产            | 2010年12月31日             | 2009年12月31日             | 2008年12月31日             |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产：          |                         |                         |                         |
| 货币资金           | 854,567,446.70          | 503,071,711.14          | 568,833,751.25          |
| 交易性金融资产        | 50,002,164.39           |                         |                         |
| 应收票据           |                         | 50,000.00               | 166,091.32              |
| 应收账款           | 17,919,208.90           | 17,038,217.51           | 36,285,271.39           |
| 预付款项           | 79,988,386.85           | 148,081,791.75          | 173,996,059.52          |
| 应收利息           | 32,465.75               |                         | 35,650.00               |
| 应收股利           |                         |                         |                         |
| 其他应收款          | 116,084,500.01          | 137,305,283.18          | 32,419,810.56           |
| 存货             | 307,057,343.25          | 308,846,227.58          | 287,945,150.52          |
| 一年内到期的非流动资产    |                         |                         |                         |
| 其他流动资产         | 23,000,000.00           | 23,000,000.00           | 23,000,000.00           |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1,448,651,515.85</b> | <b>1,137,393,231.16</b> | <b>1,122,681,784.56</b> |
| 非流动资产：         |                         |                         |                         |
| 可供出售金融资产       |                         |                         |                         |
| 持有至到期投资        |                         |                         |                         |
| 长期应收款          |                         |                         |                         |
| 长期股权投资         | 2,665,000.00            | 1,365,000.00            | 1,365,000.00            |
| 投资性房地产         |                         |                         |                         |
| 固定资产           | 875,181,250.55          | 745,433,424.20          | 314,418,166.75          |
| 在建工程           | 107,793,902.41          | 133,348,389.74          | 183,178,056.62          |
| 工程物资           |                         |                         | 45,980.00               |
| 固定资产清理         |                         |                         |                         |
| 无形资产           | 251,179,224.53          | 198,913,395.57          | 200,444,228.99          |
| 开发支出           |                         |                         |                         |
| 商誉             |                         |                         |                         |
| 长期待摊费用         | 22,304,219.64           | 25,120,574.16           | 24,506,395.60           |
| 递延所得税资产        | 12,144,501.72           | 10,102,281.98           | 10,596,022.04           |
| 其他非流动资产        |                         |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,271,268,098.85</b> | <b>1,114,283,065.65</b> | <b>734,553,850.00</b>   |
| <b>资产合计</b>    | <b>2,719,919,614.70</b> | <b>2,251,676,296.81</b> | <b>1,857,235,634.56</b> |

## 合并资产负债表（续）

编制单位：文峰大世界连锁发展股份有限公司

单位：元

| 负债和股东权益             | 2010年12月31日             | 2009年12月31日             | 2008年12月31日             |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债:               |                         |                         |                         |
| 短期借款                | 3,000,000.00            | 3,000,000.00            | 5,000,000.00            |
| 交易性金融负债             |                         |                         |                         |
| 应付票据                | 286,063,292.15          | 270,014,650.00          | 230,600,000.00          |
| 应付账款                | 511,549,381.81          | 457,174,655.47          | 390,504,615.89          |
| 预收款项                | 603,527,117.39          | 456,454,581.71          | 281,405,553.25          |
| 应付职工薪酬              | 22,486,202.13           | 21,653,750.15           | 31,978,332.61           |
| 应交税费                | 104,591,851.43          | 62,153,280.99           | 59,748,052.72           |
| 应付利息                | 4,760.00                | 5,354.25                | 11,412.50               |
| 应付股利                |                         |                         | 9,204,046.80            |
| 其他应付款               | 135,983,397.27          | 89,862,673.08           | 51,499,139.06           |
| 一年内到期的非流动负债         |                         |                         |                         |
| 其他流动负债              | 21,066,455.29           | 14,160,005.91           | 13,727,072.72           |
| <b>流动负债合计</b>       | <b>1,688,272,457.47</b> | <b>1,374,478,951.56</b> | <b>1,073,678,225.55</b> |
| 非流动负债:              |                         |                         |                         |
| 长期借款                |                         |                         |                         |
| 应付债券                |                         |                         |                         |
| 长期应付款               |                         |                         |                         |
| 专项应付款               |                         |                         |                         |
| 预计负债                |                         |                         |                         |
| 递延所得税负债             | 541.10                  |                         |                         |
| 其他非流动负债             | 2,766,735.32            | 2,910,469.40            | 3,054,203.48            |
| <b>非流动负债合计</b>      | <b>2,767,276.42</b>     | <b>2,910,469.40</b>     | <b>3,054,203.48</b>     |
| <b>负债合计</b>         | <b>1,691,039,733.89</b> | <b>1,377,389,420.96</b> | <b>1,076,732,429.03</b> |
| 股东权益                |                         |                         |                         |
| 股本                  | 382,800,000.00          | 382,800,000.00          | 382,800,000.00          |
| 资本公积                | 32,658,228.21           | 32,658,228.21           | 32,658,228.21           |
| 减:库存股               |                         |                         |                         |
| 盈余公积                | 100,271,885.82          | 64,665,441.88           | 38,282,389.90           |
| 未分配利润               | 505,886,536.01          | 387,767,074.52          | 320,306,128.45          |
| <b>归属于母公司股东权益合计</b> | <b>1,021,616,650.04</b> | <b>867,890,744.61</b>   | <b>774,046,746.56</b>   |
| 少数股东权益              | 7,263,230.77            | 6,396,131.24            | 6,456,458.97            |
| <b>所有者权益合计</b>      | <b>1,028,879,880.81</b> | <b>874,286,875.85</b>   | <b>780,503,205.53</b>   |
| <b>负债和股东权益合计</b>    | <b>2,719,919,614.70</b> | <b>2,251,676,296.81</b> | <b>1,857,235,634.56</b> |



## 合并利润表

编制单位：文峰大世界连锁发展股份有限公司

单位：元

| 项 目                 | 2010 年度                 | 2009 年度                 | 2008 年度                 |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、营业总收入</b>      | <b>5,590,180,309.55</b> | <b>4,880,808,958.49</b> | <b>4,598,063,659.47</b> |
| 其中：营业收入             | 5,590,180,309.55        | 4,880,808,958.49        | 4,598,063,659.47        |
| <b>二、营业总成本</b>      | <b>5,160,096,163.61</b> | <b>4,515,460,370.11</b> | <b>4,256,105,753.67</b> |
| 其中：营业成本             | 4,664,463,516.72        | 4,070,654,212.51        | 3,854,352,451.18        |
| 营业税金及附加             | 56,277,062.30           | 45,955,014.39           | 41,242,564.43           |
| 销售费用                | 288,831,194.65          | 250,559,230.99          | 227,904,916.35          |
| 管理费用                | 140,490,046.11          | 131,650,661.49          | 122,854,042.30          |
| 财务费用                | 11,716,151.46           | 10,588,201.39           | 14,723,362.84           |
| 资产减值损失              | -1,681,807.63           | 6,053,049.34            | -4,971,583.43           |
| 加：公允价值变动收益          | 2,164.39                |                         |                         |
| 投资收益                | 3,753,375.80            | 606,024.36              | 7,273,248.24            |
| <b>三、营业利润</b>       | <b>433,839,686.13</b>   | <b>365,954,612.74</b>   | <b>349,231,154.04</b>   |
| 加：营业外收入             | 51,195,832.45           | 32,130,922.12           | 16,799,004.67           |
| 减：营业外支出             | 6,128,955.87            | 4,544,345.70            | 8,908,246.94            |
| 其中：非流动资产处置损失        | 377,394.10              | 355,839.51              | 5,062,656.53            |
| <b>四、利润总额</b>       | <b>478,906,562.71</b>   | <b>393,541,189.16</b>   | <b>357,121,911.77</b>   |
| 减：所得税费用             | 125,007,557.75          | 99,201,518.84           | 86,206,171.17           |
| <b>五、净利润</b>        | <b>353,899,004.96</b>   | <b>294,339,670.32</b>   | <b>270,915,740.60</b>   |
| 归属于母公司所有者的净利润       | 352,781,905.43          | 292,899,998.05          | 269,105,403.50          |
| 少数股东损益              | 1,117,099.53            | 1,439,672.27            | 1,810,337.10            |
| <b>六、每股收益</b>       |                         |                         |                         |
| 基本每股收益              | 0.92                    | 0.77                    | 0.70                    |
| 稀释每股收益              | 0.92                    | 0.77                    | 0.70                    |
| <b>七、其他综合收益</b>     |                         |                         |                         |
| <b>八、综合收益总额</b>     | <b>353,899,004.96</b>   | <b>294,339,670.32</b>   | <b>270,915,740.60</b>   |
| 其中：归属于母公司所有者的综合收益总额 | 352,781,905.43          | 292,899,998.05          | 269,105,403.50          |
| 归属于少数股东的综合收益总额      | 1,117,099.53            | 1,439,672.27            | 1,810,337.10            |

## 合并现金流量表

编制单位：文峰大世界连锁发展股份有限公司

单位：元

| 项 目                        | 2010 年度                 | 2009 年度                 | 2008 年度                 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>      |                         |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 6,672,999,372.28        | 5,758,556,911.85        | 5,406,196,264.33        |
| 收到的税费返还                    | 619,200.00              | 619,200.35              | 485,167.92              |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 83,166,007.02           | 55,519,154.34           | 119,187,202.73          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>          | <b>6,756,784,579.30</b> | <b>5,814,695,266.54</b> | <b>5,525,868,634.98</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 5,371,944,105.62        | 4,631,550,951.98        | 4,457,861,566.51        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 158,680,890.28          | 151,395,678.11          | 130,854,911.34          |
| 支付的各项税费                    | 324,781,871.00          | 281,506,603.21          | 267,308,362.59          |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 242,323,773.60          | 202,107,322.25          | 220,248,586.12          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>6,097,730,640.50</b> | <b>5,266,560,555.55</b> | <b>5,076,273,426.56</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>659,053,938.80</b>   | <b>548,134,710.99</b>   | <b>449,595,208.42</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |                         |                         |                         |
| 收回投资所收到的现金                 |                         |                         | 6,113,031.63            |
| 取得投资收益所收到的现金               | 340,630.14              | 641,674.36              | 7,195,030.18            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 49,344,239.89           | 68,536,331.03           | 862,310.41              |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |                         |                         | 34,738,122.21           |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            | 100,000,000.00          |                         |                         |
| <b>投资活动产生的现金流入小计</b>       | <b>149,684,870.03</b>   | <b>69,178,005.39</b>    | <b>48,908,494.43</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 160,662,132.45          | 383,024,468.94          | 204,098,182.31          |
| 投资所支付的现金                   | 1,300,000.00            |                         | 23,000,000.00           |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |                         |                         |                         |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            | 60,000,000.00           | 100,000,000.00          |                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>221,962,132.45</b>   | <b>483,024,468.94</b>   | <b>227,098,182.31</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-72,277,262.42</b>   | <b>-413,846,463.55</b>  | <b>-178,189,687.88</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                         |                         |                         |
| 吸收投资所收到的现金                 | 1,000,000.00            |                         |                         |
| 取得借款所收到的现金                 | 3,000,000.00            | 40,000,000.00           | 288,000,000.00          |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            |                         |                         |                         |

| 项 目                | 2010 年度                | 2009 年度                | 2008 年度                |
|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 筹资活动现金流入小计         | 4,000,000.00           | 40,000,000.00          | <b>288,000,000.00</b>  |
| 偿还债务所支付的现金         | 3,000,000.00           | 42,000,000.00          | 468,000,000.00         |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 200,483,599.25         | 210,030,287.55         | 146,168,613.65         |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金    |                        |                        |                        |
| 筹资活动现金流出小计         | <b>203,483,599.25</b>  | <b>252,030,287.55</b>  | <b>614,168,613.65</b>  |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | <b>-199,483,599.25</b> | <b>-212,030,287.55</b> | <b>-326,168,613.65</b> |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 |                        |                        |                        |
| 五、现金及现金等价物净增加额     | <b>387,293,077.13</b>  | <b>-77,742,040.11</b>  | <b>-54,763,093.11</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 469,271,711.14         | 547,013,751.25         | 601,776,844.36         |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | <b>856,564,788.27</b>  | <b>469,271,711.14</b>  | <b>547,013,751.25</b>  |

## 资产负债表（母公司）

编制单位：文峰大世界连锁发展股份有限公司

单位：元

| 资 产            | 2010年12月31日             | 2009年12月31日             | 2008年12月31日             |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产：          |                         |                         |                         |
| 货币资金           | 596,950,113.07          | 281,261,927.37          | 319,813,346.62          |
| 交易性金融资产        | 50,002,164.39           |                         |                         |
| 应收票据           |                         |                         |                         |
| 应收账款           | 167,851.25              | 655,790.94              | 902,978.13              |
| 预付款项           | 124,000.23              | 61,088.64               | 24,301,794.19           |
| 应收利息           | 32,465.75               |                         | 35,650.00               |
| 应收股利           |                         |                         |                         |
| 其他应收款          | 79,692,559.59           | 736,194,823.84          | 458,546,800.00          |
| 存货             | 16,044,236.51           | 14,614,373.12           | 33,350,828.93           |
| 一年内到期的非流动资产    |                         |                         |                         |
| 其他流动资产         | 23,000,000.00           | 23,000,000.00           | 23,000,000.00           |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>766,013,390.79</b>   | <b>1,055,788,003.91</b> | <b>859,951,397.87</b>   |
| 非流动资产：         |                         |                         |                         |
| 可供出售金融资产       |                         |                         |                         |
| 持有至到期投资        |                         |                         |                         |
| 长期应收款          |                         |                         |                         |
| 长期股权投资         | 779,046,608.98          | 122,287,332.05          | 117,287,332.05          |
| 投资性房地产         |                         |                         |                         |
| 固定资产           | 144,071,781.85          | 153,267,345.83          | 160,148,029.40          |
| 在建工程           | 6,653,577.55            | 6,171,277.55            | 5,091,580.44            |
| 工程物资           |                         |                         |                         |
| 固定资产清理         |                         |                         |                         |
| 生产性生物资产        |                         |                         |                         |
| 油气资产           |                         |                         |                         |
| 无形资产           | 23,858,233.38           | 19,783,220.81           | 20,850,024.29           |
| 开发支出           |                         |                         |                         |
| 商誉             |                         |                         |                         |
| 长期待摊费用         | 653,944.97              | 2,086,803.58            | 3,167,664.50            |
| 递延所得税资产        | 4,164,385.04            | 16,387,733.63           | 9,857,886.82            |
| 其他非流动资产        |                         |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>958,448,531.77</b>   | <b>319,983,713.45</b>   | <b>316,402,517.50</b>   |
| <b>资产合计</b>    | <b>1,724,461,922.56</b> | <b>1,375,771,717.36</b> | <b>1,176,353,915.37</b> |

## 资产负债表（母公司）（续）

编制单位：文峰大世界连锁发展股份有限公司

单位：元

| 负债和股东权益          | 2010年12月31日             | 2009年12月31日             | 2008年12月31日             |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债:            |                         |                         |                         |
| 短期借款             |                         |                         |                         |
| 交易性金融负债          |                         |                         |                         |
| 应付票据             | 75,422,946.55           | 91,674,650.00           | 55,000,000.00           |
| 应付账款             | 286,623,639.54          | 296,898,532.97          | 211,374,800.50          |
| 预收款项             | 289,045,181.79          | 190,225,272.41          | 131,097,121.76          |
| 应付职工薪酬           | 16,459,816.25           | 16,351,934.08           | 21,057,285.69           |
| 应交税费             | 25,414,315.34           | 20,223,653.53           | 18,768,080.55           |
| 应付利息             |                         |                         |                         |
| 应付股利             |                         |                         |                         |
| 其他应付款            | 130,492,462.71          | 22,022,263.07           | 65,894,279.39           |
| 一年内到期的非流动负债      |                         |                         |                         |
| 其他流动负债           | 14,778,567.31           | 9,159,398.71            | 8,720,854.71            |
| <b>流动负债合计</b>    | <b>838,236,929.49</b>   | <b>646,555,704.77</b>   | <b>511,912,422.60</b>   |
| 非流动负债:           |                         |                         |                         |
| 长期借款             |                         |                         |                         |
| 应付债券             |                         |                         |                         |
| 长期应付款            |                         |                         |                         |
| 专项应付款            |                         |                         |                         |
| 预计负债             |                         |                         |                         |
| 递延所得税负债          | 541.10                  |                         |                         |
| 其他非流动负债          |                         |                         |                         |
| 非流动负债合计          | 541.10                  |                         |                         |
| <b>负债合计</b>      | <b>838,237,470.59</b>   | <b>646,555,704.77</b>   | <b>511,912,422.60</b>   |
| 股东权益             |                         |                         |                         |
| 股本               | 382,800,000.00          | 382,800,000.00          | 382,800,000.00          |
| 资本公积             | 32,658,228.21           | 32,658,228.21           | 32,658,228.21           |
| 减:库存股            |                         |                         |                         |
| 盈余公积             | 100,271,885.82          | 64,665,441.88           | 38,282,389.90           |
| 未分配利润            | 370,494,337.94          | 249,092,342.50          | 210,700,874.66          |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>886,224,451.97</b>   | <b>729,216,012.59</b>   | <b>664,441,492.77</b>   |
| <b>负债和股东权益合计</b> | <b>1,724,461,922.56</b> | <b>1,375,771,717.36</b> | <b>1,176,353,915.37</b> |

## 利润表（母公司）

编制单位：文峰大世界连锁发展股份有限公司

单位：元

| 项 目                        | 2010 年度                 | 2009 年度                 | 2008 年度                 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、营业收入</b>              | <b>1,369,864,359.07</b> | <b>1,277,770,805.69</b> | <b>1,436,407,744.29</b> |
| 减：营业成本                     | 1,179,406,011.85        | 1,105,170,939.70        | 1,271,238,404.70        |
| 营业税金及附加                    | 19,290,870.81           | 14,092,443.24           | 12,571,870.33           |
| 减：销售费用                     | 23,210,524.65           | 21,246,057.97           | 24,392,083.92           |
| 管理费用                       | 45,939,735.92           | 45,988,645.13           | 52,355,024.23           |
| 财务费用                       | 3,601,180.13            | 1,862,314.52            | 8,502,006.31            |
| 资产减值损失                     | -53,686,233.13          | 28,039,895.47           | 793,177.45              |
| 加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)      | 2,164.39                |                         |                         |
| 投资收益(损失以“-”号填列)            | 244,382,012.42          | 217,676,024.36          | 260,952,021.50          |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         |                         |                         |                         |
| <b>二、营业利润</b>              | <b>396,486,445.65</b>   | <b>279,046,534.02</b>   | <b>327,507,198.85</b>   |
| 加：营业外收入                    | 304,555.08              | 1,956,237.74            | 245,337.50              |
| 减：营业外支出                    | 783,500.86              | 729,854.81              | 1,046,289.81            |
| 其中：非流动资产处置损失               | 59,835.86               | 6,974.45                | 345,842.43              |
| <b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b> | <b>396,007,499.87</b>   | <b>280,272,916.95</b>   | <b>326,706,246.54</b>   |
| 减：所得税费用                    | 39,943,060.49           | 16,442,397.13           | 16,636,581.16           |
| <b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>   | <b>356,064,439.38</b>   | <b>263,830,519.82</b>   | <b>310,069,665.38</b>   |
| <b>五、每股收益：</b>             |                         |                         |                         |
| (一) 基本每股收益                 |                         |                         |                         |
| (二) 稀释每股收益                 |                         |                         |                         |
| <b>六、其他综合收益</b>            |                         |                         |                         |
| <b>七、综合收益总额</b>            | <b>356,064,439.38</b>   | <b>263,830,519.82</b>   | <b>310,069,665.38</b>   |

## 现金流量表（母公司）

编制单位：文峰大世界连锁发展股份有限公司

单位：元

| 项 目                        | 2010 年度                 | 2009 年度                 | 2008 年度                 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：             |                         |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 1,721,294,445.17        | 1,558,778,439.43        | 1,752,710,958.62        |
| 收到的税费返还                    |                         |                         |                         |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 172,638,142.27          | 89,027,777.30           | 120,633,035.87          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>          | <b>1,893,932,587.44</b> | <b>1,647,806,216.73</b> | <b>1,873,343,994.49</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 1,409,306,203.98        | 1,134,714,070.78        | 1,714,943,703.34        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 28,583,438.99           | 31,049,579.35           | 28,817,823.06           |
| 支付的各项税费                    | 90,274,927.53           | 75,862,576.37           | 70,878,896.39           |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 45,409,822.16           | 359,168,634.26          | 227,784,895.22          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>1,573,574,392.66</b> | <b>1,600,794,860.76</b> | <b>2,042,425,318.01</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>320,358,194.78</b>   | <b>47,011,355.97</b>    | <b>-169,081,323.52</b>  |
| 二、投资活动产生的现金流量：             |                         |                         |                         |
| 收回投资所收到的现金                 | 214,589.50              |                         | 149,074,789.39          |
| 取得投资收益所收到的现金               | 240,938,627.14          | 217,711,674.36          | 260,806,050.92          |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 127,225.00              | 221,544.95              | 8,621.97                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |                         |                         | 34,738,122.21           |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            | 100,000,000.00          |                         |                         |
| <b>投资活动产生的现金流入小计</b>       | <b>341,280,441.64</b>   | <b>217,933,219.31</b>   | <b>444,627,584.49</b>   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 7,425,813.22            | 105,776,544.53          | 6,669,795.75            |
| 投资所支付的现金                   | 28,943,226.81           | 5,000,000.00            | 23,000,000.00           |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |                         |                         |                         |

|                      |                        |                        |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 支付的其他与投资活动有关的现金      | 60,000,000.00          |                        |                        |
| <b>投资活动现金流出小计</b>    | <b>96,369,040.03</b>   | <b>110,776,544.53</b>  | <b>29,669,795.75</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>244,911,401.61</b>  | <b>107,156,674.78</b>  | <b>414,957,788.74</b>  |
| 三、筹资活动产生的现金流量：       |                        |                        |                        |
| 吸收投资所收到的现金           |                        |                        |                        |
| 取得借款所收到的现金           |                        | 10,000,000.00          | 250,000,000.00         |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金      |                        |                        |                        |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>    |                        | <b>10,000,000.00</b>   | <b>250,000,000.00</b>  |
| 偿还债务所支付的现金           |                        | 10,000,000.00          | 380,000,000.00         |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金   | 199,056,000.00         | 199,119,450.00         | 137,307,066.91         |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金      |                        |                        |                        |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>    | <b>199,056,000.00</b>  | <b>209,119,450.00</b>  | <b>517,307,066.91</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-199,056,000.00</b> | <b>-199,119,450.00</b> | <b>-267,307,066.91</b> |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响   |                        |                        |                        |
| 五、现金及现金等价物净增加额       | <b>366,213,596.39</b>  | <b>-44,951,419.25</b>  | <b>-21,430,601.69</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额       | 274,861,927.37         | 319,813,346.62         | 341,243,948.31         |
| 六、期末现金及现金等价物余额       | <b>641,075,523.76</b>  | <b>274,861,927.37</b>  | <b>319,813,346.62</b>  |



## 二、财务报表的编制基础、合并报表范围及其变化

### （一）财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营为基础进行编制，根据实际发生的交易和事项进行确认和计量。

公司原按照2006年以前颁布的企业会计准则和《企业会计制度》，从2007年1月1日起执行财政部颁布的企业会计准则，根据实际发生的交易和事项及下述会计政策，对公司涉及《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条及财政部发布的企业会计准则指南、讲解、解释、专家意见等规定追溯调整的经济事项进行了追溯调整，将调整后的可比期间利润表和资产负债表，作为可比期间的财务报表。

### （二）合并报表范围及其变化

1、截至2010年12月31日，纳入合并报表范围的子公司情况如下：

| 被投资单位全称         | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 期末投资<br>额(万元) | 持股比<br>例(%) | 表决权比<br>例(%) |
|-----------------|-----|--------------|---------------|-------------|--------------|
| 上海文峰商贸有限责任公司    | 上海市 | 500          | 500           | 100         | 100          |
| 如东文峰大世界有限公司     | 如东县 | 10000        | 10000         | 100         | 100          |
| 海安县文峰大世界有限公司    | 海安县 | 13000        | 13000         | 100         | 100          |
| 江苏文峰科技发展有限公司    | 南通市 | 450          | 450           | 100         | 100          |
| 海门文峰大世界有限公司     | 海门市 | 300          | 300           | 100         | 100          |
| 启东文峰大世界有限公司     | 启东市 | 7000         | 7000          | 100         | 100          |
| 南通文峰麦客隆购物中心有限公司 | 南通市 | 500          | 500           | 100         | 100          |
| 如皋文峰大世界有限公司     | 如皋市 | 8000         | 8000          | 100         | 100          |
| 盐城文峰大世界商贸有限公司   | 盐城市 | 600          | 600           | 100         | 100          |
| 南通文峰商贸采购批发有限公司  | 南通市 | 1000         | 1000          | 100         | 100          |
| 江苏文峰电器有限公司      | 南通市 | 1000         | 1000          | 100         | 100          |
| 启东市吕四文峰电器有限公司   | 启东市 | 50           |               |             |              |
| 通州文峰千家惠购物中心有限公司 | 通州市 | 200          | 200           | 100         | 100          |
| 泰州文峰千家惠购物中心有限公司 | 泰州市 | 500          | 500           | 100         | 100          |
| 南通文峰千家惠超市有限公司   | 南通市 | 200          | 200           | 100         | 100          |
| 南通文峰超市加盟管理有限公司  | 南通市 | 100          | 100           | 100         | 100          |
| 姜堰文峰电器有限公司      | 泰州市 | 50           |               |             |              |
| 江苏文峰通讯有限公司      | 南通市 | 500          | 250           | 50          | 50           |
| 南通文峰电器服务有限公司    | 南通市 | 50           | 50            | 100         | 100          |
| 南通文峰电器销售有限公司    | 南通市 | 50           | 50.00         | 100         | 100          |

| 被投资单位全称            | 注册地 | 注册资本<br>(万元) | 期末投资<br>额(万元) | 持股比<br>例(%) | 表决权比<br>例(%) |
|--------------------|-----|--------------|---------------|-------------|--------------|
| 通州文峰大世界有限公司        | 通州市 | 7000         | 7000          | 100         | 100          |
| 上海文峰购物广场有限公司       | 上海市 | 500          | 500           | 100         | 100          |
| 上海长宁文峰千家惠购物中心有限公司  | 上海市 | 500          | 500           | 100         | 100          |
| 南通文峰千家惠王府购物中心有限公司  | 南通市 | 1000         | 1000          | 100         | 100          |
| 上海文峰电器销售有限公司       | 上海市 | 500          | 500           | 100         | 100          |
| 泰州文峰电器销售有限公司       | 泰州市 | 500          | 500           | 100         | 100          |
| 盐城文峰电器销售有限公司       | 盐城市 | 500          | 500           | 100         | 100          |
| 连云港文峰电器销售有限公司      | 连云港 | 500          | 500           | 100         | 100          |
| 文峰大世界连锁发展靖江有限公司    | 靖江市 | 24000        | 24000         | 100         | 100          |
| 建湖文峰大世界商贸有限公司      | 建湖县 | 2000         | 2000          | 100         | 100          |
| 宝应文峰大世界亚细亚购物中心有限公司 | 宝应县 | 500          | 400           | 100         | 100          |

2、报告期内，新纳入合并范围的公司情况如下：

(1) 通过投资设立的子公司

| 公司名称               | 持股比例<br>(%) | 设立日期     | 期末净资产<br>(元)   | 2010年度净利<br>润(元) |
|--------------------|-------------|----------|----------------|------------------|
| 涟水文峰大世界电器有限公司      | 100         | 2008年9月  |                |                  |
| 盐城文峰电器销售有限公司       | 100         | 2009年3月  | 5,213,441.85   | 197,655.60       |
| 上海文峰电器销售有限公司       | 100         | 2009年4月  | 5,142,280.68   | 53,631.40        |
| 泰州文峰电器销售有限公司       | 100         | 2009年4月  | 4,766,924.49   | -340,787.97      |
| 连云港文峰电器销售有限公司      | 100         | 2009年4月  | 5,446,984.42   | 124,524.95       |
| 文峰大世界连锁发展靖江有限公司    | 100         | 2009年8月  | 224,712,601.11 | -12,119,863.30   |
| 建湖文峰大世界商贸有限公司      | 100         | 2010年1月  | 20,491,529.13  | 491,529.13       |
| 宝应文峰大世界亚细亚购物中心有限公司 | 80          | 2010年11月 | 3,538,965.00   | -1,461,035.00    |

3、报告期内，不再纳入合并范围的公司情况如下：

| 公司名称          | 不再纳入合并范<br>围的原因 | 持股比例(%) | 变更当期净<br>资产(元) | 变更当期净<br>利润(元) |
|---------------|-----------------|---------|----------------|----------------|
| 涟水文峰大世界电器有限公司 | 注销              | 100     | 626,992.53     | 53,327.31      |
| 阜宁文峰电器有限公司    | 注销              | 100     | 1,072,947.52   | -8,668.70      |
| 启东市吕四文峰电器有限公司 | 注销              | 100     | 727,122.05     | 36,468.61      |
| 姜堰文峰电器有限公司    | 注销              | 100     | 696,350.17     | 25,458.54      |

### 三、重要会计政策和会计估计

#### (一) 收入确认原则

##### 1、销售商品

(1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；

(2) 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制；

(3) 收入的金额能够可靠地计量；

(4) 相关的经济利益很可能流入企业；

(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

## 2、提供劳务

(1) 劳务在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时确认收入。

(2) 劳务的开始和完成分属不同的会计年度的，在劳务合同的总收入、总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入公司，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认劳务收入。

## 3、让渡资产使用权

让渡资产使用权确认时点：让渡无形资产以及其他资产的使用权而形成的使用费收入，按有关合同或协议规定的收费时间和方法确定，并同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司和收入的金额能够可靠计量的条件。公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 出租物业收入：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；出租资产成本能够可靠地计量。

## 4、收入和成本确认的时点和依据

### (1) 经销模式

经销方式下，公司按照约定的价格从供应商处购买商品，商品入库后，公司就需要承担与商品所有权有关的主要风险，故经销商品入库后公司就将其作为库存商品核算，门店或超市将货物卖出后，客户交付货款并提走货物的同时，公司确认收入的实现，结转相应的成本。此时商品所有权上的风险和报酬已经转移，公司没有保留通常与商品所有权相联系的继续管理权也没有对已售出的商品实

施有效控制，收入的金额能够可靠计量，相关的经济利益已经流入企业，相关的成本能够可靠的计量，故此时确认收入符合企业会计准则的规定。

### （2）联销模式

联销方式下，商品由供应商负责运至门店，促销员一般均是供应商选派的人员，联销的商品由供应商负责保管，在未售出之前，商品所有权有关的风险和报酬并未转移。联销商品的售价一般由供应商和公司共同制定，且参与公司统一组织的促销活动，每月终了，公司根据本月销售的金额按合同约定扣除一定的比率后制作结算单，与供应商结算，供应商认可后作为货款支付给供应商，供应商按照结算的金额给公司开具增值税专用发票，公司于月末根据前台销售的联销商品清单及销售发票确认本月联销收入的实现，同时根据与供应商的结算金额结转成本，其确认收入和成本的方法符合企业会计准则的规定。

### （3）管理费收入

公司一般于签订销售合同时确定部分管理费的收取方式和比例，与商场促销活动相关的管理费，通常在促销活动前由公司业务部门以“工作联系函”通知供应商费用比例，供应商回复确认参加活动；销售完成后根据销售额签订销售合同或“工作联系函”约定的条件，计算管理费金额，由业务部门与供应商联系确认。公司在供应商核对销货清单和管理费金额无误后付款或同意从应付账款中抵扣时确认该项收入的实现，同时结转与该等费用相关的成本。此时收入金额已经能够可靠计量，相关的经济利益很可能或已经流入企业，符合企业会计准则关于收入确认的条件。

## （二）金融资产和金融负债核算方法

### 1、金融资产和金融负债的分类

公司按投资目的和经济实质将拥有的金融资产分为下列四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产。

公司按经济实质将承担的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

### 2、金融资产和金融负债的计量

(1) 公司初始确认金融资产或金额负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金额负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(2) 公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量；

2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

### (3) 金融资产转移的确认与计量

公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方为金融资产转移，转移金融资产可以是金融资产的全部，也可以是一部分。包括两种形式：

1) 将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；

2) 将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务。

公司已将全部或部分金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时，终止确认该全部或部分金融资产，收到的对价与所转移金融资产账面价值的差额确认为损益，同时将原在所有者权益中确认的金融资产累计利得或损失转入损益；保留了所有权上几乎所有的风险和报酬时，继续确认该全部或部分金融资产，收到的对价确认为金融负债。

对于公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### (4) 金融资产和金融负债终止确认

满足下列条件之一的公司金融资产将被终止确认：

1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》

规定的金融资产终止确认条件。

公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

#### （5）金融资产和金融负债公允价值的确定

1) 存在活跃市场的，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债，采用活跃市场中的现行出价，公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债采用活跃市场中的现行要价，没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

2) 不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### 3、金融资产减值核算方法

期末，公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，根据金融资产的账面价值与其未来现金流量现值的差额计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7）债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

(9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，减值损失按账面价值与按原实际利率折现的预计未来现金流量的现值之间的差额计算。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出计入当期损益。

#### 4、应收款项坏账准备的确认标准、核算方法

##### (1) 坏账的确认标准

因债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项，或因债务人逾期未履行偿债义务超过三年，并有确凿证据证明仍然不能收回的应收款项。对于已确认的坏账，按照管理权限经公司董事会（或股东大会）批准后冲销提取的坏账准备。

##### (2) 坏账损失的核算

坏账损失采用备抵法核算。期末对于单项金额重大的应收款项（超过500万元）和经分析需要单独进行减值测试的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额非重大的应收款项（等于或低于500万元）与经单独测试后未减值的应收款项，根据历史经验及债务人的偿付能力等按账龄分析法提取坏账准备，根据各账龄段应收款项的账面价值超过其未来现金流量现值的金额确定坏账准备提取比例，具体的提取比例为：

| 账龄   | 计提比例（%） |
|------|---------|
| 1年以内 | 5       |
| 1-2年 | 10      |
| 2-3年 | 20      |
| 3-4年 | 50      |
| 4-5年 | 80      |
| 5年以上 | 100     |

### （三）存货核算方法

#### 1、存货分类

公司存货包括经营过程中为销售或耗用而持有的库存商品、材料物资、低值易耗品等。

#### 2、存货取得和发出的计价方法

（1）库存商品购进时采用实际进价核算，商品发出时，按照不同业态的商品发出采用与之相适应的核算方法：百货业态和电器业态的商品发出采用先进先出法核算；超市业态的商品收发主要采用移动加权平均法核算；特殊贵重及冷鲜商品采用个别计价法核算。

（2）材料物资按实际进价核算，当期领用时计入成本。

（3）低值易耗品按实际进价核算，领用时一次性摊销。

#### 3、存货盘存制度

公司存货数量的盘存方法采用永续盘存制。

#### 4、存货跌价准备确认标准及计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值计量，但如果某些存货与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量，可以合并计量成本与可变现净值；对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计量成本与可变现净值。

库存商品和用于出售的材料等可直接用于出售的存货，其可变现净值按该等存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。

### （四）长期股权投资核算方法

#### 1、初始计量

公司长期股权投资的初始投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：



(1) 同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；收购成本与初始投资成本之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按交易日所涉及资产、发行的权益工具及产生或承担的负债的公允价值，加上直接与收购有关的成本所计算的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。在合并日被合并方的可识别资产及其所承担的负债（包括或有负债），全部按照公允价值计量，而不考虑少数股东权益的数额。合并成本超过公司取得的被合并方可识别净资产公允价值份额的数额记录为商誉，低于合并方可识别净资产公允价值份额的数额直接在合并损益表确认。

### (3) 其他方式取得的长期投资

1) 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3) 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的，按公允价值计量。

4) 通过非货币资产交换取得的长期股权投资，具有商业实质的，按换出资产的公允价值作为换入的长期股权投资初始投资成本；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值作为换入的长期股权投资初始投资成本。

5) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按长期股权投资的公允价值确认。

## 2、后续计量

### (1) 对子公司的投资，采用成本法核算

子公司为公司持有的、能够对被投资单位实施控制的权益性投资。若公司持有某实体股权份额超过50%，或者虽然股权份额少于50%，但公司可以实质控制某实体，则该实体将作为公司的子公司。

### (2) 对合营企业或联营企业的投资，采用权益法核算

合营企业为公司持有的、能够与其他合营方对被投资单位实施共同控制的权

益性投资；联营企业为公司持有的、能够对被投资单位施加重大影响的权益性投资。若公司持有某实体股权份额介于20%至50%之间，而且对该实体不存在实质控制，或者虽然公司持有某实体股权份额低于20%，但对该实体存在重大影响，则该实体将作为公司的合营企业或联营企业。

公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于被投资单位净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### （3）不存在控制、共同控制或重大影响的长期股权投资

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

在活跃市场中有报价或公允价值能够可靠计量的长期股权投资，在可供出售金融资产项目列报，采用公允价值计量，其公允价值变动计入股东权益。

## 3、长期股权投资减值

公司期末对长期股权投资进行检查，发现存在减值迹象时，按照本节“三、（九）存货、投资性房地产及金融资产以外资产减值准备确定方法”计提减值准备。

## （五）固定资产计价和折旧核算方法

### 1、固定资产的标准

固定资产是公司销售商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。在满足下列条件时方确认固定资产：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、固定资产计价

固定资产按取得时实际成本计价。其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支

出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

(5) 通过非货币性交易、债务重组等取得的固定资产按相关会计准则确定的方法计价。

### 3、折旧方法

固定资产折旧采用平均年限法。对已计提减值的固定资产按减值后的金额计提折旧。

### 4、固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率及年折旧率

| 类别                | 折旧年限(年) | 净残值率(%) | 年折旧率(%)     |
|-------------------|---------|---------|-------------|
| 房屋建筑物             | 20-30   | 5       | 4.75-3.17   |
| 机器设备              | 10-15   | 5       | 9.50-6.33   |
| 运输设备              | 8       | 5       | 11.88       |
| 电子设备              | 5       | 5       | 19.00       |
| 其他设备(办公、消防、监控等设备) | 5-8     | 5       | 19.00-11.88 |

### 5、固定资产减值准备的确认标准、计提方法

公司期末对固定资产进行检查，发现存在减值迹象时，按照本节“三、(九) 存货、投资性房地产及金融资产以外资产减值准备确定方法”计提减值准备。

## (六) 无形资产核算方法

### 1、无形资产的确认为

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

### 2、无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；公司内部研究开发项目开发阶段的支出，在同时满足下列条件时确认为无形资产，否则于发生时计入当期损益：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### 3、无形资产的摊销

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

### 4、无形资产减值准备确认标准、计提方法

公司期末对无形资产进行检查，按照本节“三、(九) 存货、投资性房地产及金融资产以外资产减值准备确定方法”计提减值准备。

## (七) 长期待摊费用的核算方法

公司对发生的长期待摊费用按实际支付的金额入账，在费用项目的受益期限内分期摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

## (八) 在建工程核算方法

1、在建工程是指正在兴建中的资本性资产，以实际成本入账。成本包括机器设备的购置成本、建筑费用及其他直接费用，以及建设期间专门用于在建工程的借款的利息费用与汇兑损益。在建工程达到预定可使用状态时，停止其借款利息的资本化。

### 2、在建工程结转为固定资产的时点

在建工程按各项工程实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值转入固定资

产，并计提折旧，待办理了竣工决算手续后再作调整。

### 3、在建工程减值准备的计提

公司期末对在建工程进行检查，发现存在减值迹象时，按照本节“三、（九）存货、投资性房地产及金融资产以外资产减值准备确定方法”计提减值准备。

## （九）存货、投资性房地产及金融资产以外资产减值准备确定方法

### 1、减值测试

公司在资产负债表日对存在下列迹象的资产进行减值测试：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）有证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

### 2、资产组的认定

对于难以估计可收回金额的单项资产，按照该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定以若干资产的组合能够产生独立于其他资产或资产组合的现金流入为依据。

### 3、资产或资产组可收回金额的确定

进行减值测试时，可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

资产或资产组公允价值减去处置费用后的净额按照下列方法确定：

（1）采用公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额。

（2）不存在销售协议但存在资产活跃市场的，采用该资产的市场价格减去

处置费用后的金额。其中，资产的市场价格根据资产的买方出价确定。

(3) 不存在销售协议和资产活跃市场的，参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

资产或资产组预计未来现金流量的现值，按照资产或资产组在预计使用寿命内，持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，以企业的加权平均资金成本、增量借款利率或其他能够反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率合理调整后作为折现率对其进行折现。

#### 4、减值处理及转回

资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回，在处置相关资产时一并转出。

### (十) 借款费用的会计处理方法

#### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，属于需要经过1年以上（含1年）时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。相关借款费用在同时具备以下三个条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

#### 2、借款费用资本化的期间

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产、投资性房地产、存货的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连

续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

### 3、借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## （十一）政府补助

### 1、确认原则

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- （1）企业能够满足政府补助所附条件；
- （2）企业能够收到政府补助。

### 2、计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 3、会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿企业以后期间相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

（2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## （十二）返利的确认时点、依据和核算方法

返利的确认时点和依据分为两种情况：一是供应商与公司结算并开具增值税发票时将返利金额以折扣的形式在同一张发票上体现出来；公司在收到该笔发票时，作红字调整分录确认返利冲减成本；二是供应商就返利金额部分开具销项负数增值税发票（红字发票），公司在收到发票时作红字调整分录确认返利冲减成本。

返利的会计核算方法为将确认的返利扣减增值税后的余额冲减当期主营业务成本。

公司于供应商开具销项负数增值税专用发票或折扣发票时确认返利的实现，按照《企业会计准则第1号—存货》的有关规定在供应商返利确认的当期冲减“主营业务成本”科目，此时该项返利已得到供应商的认可，金额已经能够可靠计量，且公司直接冲抵货款，相关的经济利益已经流入企业，符合企业会计准则的要求。

## （十三）公司会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### 1、会计政策变更的内容及影响

报告期内公司无会计政策变更。

### 2、会计估计变更的内容及影响

报告期内公司无会计估计变更。

### 3、重大会计差错更正

报告期内公司未发生重大会计差错更正。

## 四、营业收入和营业成本

### 1、营业收入、营业成本

单位：元

| 项 目       | 2010 年度                 | 2009 年度                 | 2008 年度                 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 主营业务收入    | 5,466,173,683.54        | 4,772,435,155.87        | 4,511,070,805.39        |
| 其他业务收入    | 124,006,626.01          | 108,373,802.62          | 86,992,854.08           |
| <b>合计</b> | <b>5,590,180,309.55</b> | <b>4,880,808,958.49</b> | <b>4,598,063,659.47</b> |
| 主营业务成本    | 4,660,528,371.69        | 4,068,763,338.41        | 3,852,291,421.15        |
| 其他业务成本    | 3,935,145.03            | 1,890,874.10            | 2,061,030.03            |
| <b>合计</b> | <b>4,664,463,516.72</b> | <b>4,070,654,212.51</b> | <b>3,854,352,451.18</b> |



## 2、主营业务收入成本-按业务分类

单位：元

| 项 目           | 2010 年度                 | 2009 年度                 | 2008 年度                 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>主营业务收入</b> |                         |                         |                         |
| 百货业态          | 3,071,091,018.70        | 2,633,595,257.27        | 2,448,799,907.75        |
| 超市业态          | 786,673,791.59          | 732,188,803.66          | 766,742,042.23          |
| 电器业态          | 1,596,050,259.16        | 1,396,941,396.04        | 1,286,128,625.72        |
| 其 他           | 12,358,614.09           | 9,709,698.90            | 9,400,229.69            |
| <b>合计</b>     | <b>5,466,173,683.54</b> | <b>4,772,435,155.87</b> | <b>4,511,070,805.39</b> |
| <b>主营业务成本</b> |                         |                         |                         |
| 百货业态          | 2,508,107,429.81        | 2,139,986,674.44        | 1,982,697,528.38        |
| 超市业态          | 725,272,225.68          | 639,500,051.79          | 666,180,830.32          |
| 电器业态          | 1,422,789,435.20        | 1,285,961,094.08        | 1,200,092,535.80        |
| 其 他           | 4,359,281.00            | 3,315,518.10            | 3,320,526.65            |
| <b>合计</b>     | <b>4,660,528,371.69</b> | <b>4,068,763,338.41</b> | <b>3,852,291,421.15</b> |

## 3、主营业务收入成本-按地区分类

单位：元

| 项 目           | 2010 年度                 | 2009 年度                 | 2008 年度                 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>主营业务收入</b> |                         |                         |                         |
| 南通地区          | 4,657,927,213.76        | 4,056,248,430.22        | 3,812,358,946.63        |
| 其他地区          | 1,727,994,789.92        | 1,638,864,948.60        | 1,676,127,187.78        |
| 小 计           | 6,385,922,003.68        | 5,695,113,378.82        | 5,488,486,134.41        |
| 抵 销           | 919,748,320.14          | 922,678,222.95          | 977,415,329.02          |
| <b>合计</b>     | <b>5,466,173,683.54</b> | <b>4,772,435,155.87</b> | <b>4,511,070,805.39</b> |
| <b>主营业务成本</b> |                         |                         |                         |
| 南通地区          | 4,012,588,224.57        | 3,506,101,121.89        | 3,284,901,129.50        |
| 其他地区          | 1,567,655,787.77        | 1,484,199,602.48        | 1,543,994,785.47        |
| 小 计           | 5,580,244,012.34        | 4,990,300,724.37        | 4,828,895,914.97        |
| 抵 销           | 919,715,640.65          | 921,537,385.96          | 976,604,493.82          |
| <b>合计</b>     | <b>4,660,528,371.69</b> | <b>4,068,763,338.41</b> | <b>3,852,291,421.15</b> |

## 五、非经常性损益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的要求，公司报告期内非经常性损益如下：

单位：元

| 项目                       | 2010 年度       | 2009 年度       | 2008 年度       |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 非流动资产处置损益                | 31,341,429.79 | -357,006.46   | -4,490,189.43 |
| 越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免 |               |               | 485,167.92    |
| 计入当期损益的政府补助              | 16,593,979.35 | 30,754,756.08 | 10,344,678.93 |

| 项目  | 2010 年度      | 2009 年度       | 2008 年度      |
|---|--------------|---------------|--------------|
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费   |              |               |              |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                                    |              |               |              |
| 非货币性资产交换损益  |              |               |              |
| 委托他人投资或管理资产的损益  |              |               |              |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备   |              |               |              |
| 债务重组损益  |              |               |              |
| 企业重组费用  |              |               |              |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益   |              |               |              |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益   |              |               |              |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益   |              |               |              |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | 375,260.28   |               | 6,474,605.18 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回   |              |               |              |
| 对外委托贷款取得的损益   | 3,380,279.91 | 371,024.36    | 621,641.41   |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益  |              |               |              |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响  |              |               |              |
| 受托经营取得的托管费收入  |              |               |              |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出  | 724,427.28   | 408,065.88    | 5,393,433.27 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目   |              | -1,092,772.75 |              |

| 项目            | 2010 年度              | 2009 年度              | 2008 年度              |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 小计            | 52,415,376.61        | 30,084,067.11        | 18,829,337.28        |
| 所得税影响额        | 13,341,578.97        | 7,752,038.11         | 3,856,642.51         |
| 少数股东权益影响额（税后） | -294,761.97          | -33.44               | -4,943.30            |
| 合计            | <b>39,368,559.61</b> | <b>22,332,062.44</b> | <b>14,977,638.07</b> |

## 六、主要资产

### （一）固定资产及累计折旧

截至2010年12月31日，公司的固定资产净额占总资产的32.18%，公司各类固定资产的原值、累计折旧、减值准备、净额等情况如下：

单位：元

| 固定资产类别 | 原值                      | 累计折旧                  | 减值准备                | 净额                    |
|--------|-------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 房屋建筑物  | 924,154,994.52          | 143,411,532.50        | 196,141.57          | 780,547,320.45        |
| 机器设备   | 71,648,950.87           | 32,259,176.21         |                     | 39,389,774.66         |
| 运输设备   | 46,201,962.07           | 24,493,560.10         |                     | 21,708,401.97         |
| 电子设备   | 44,197,200.81           | 25,377,498.16         | 360,583.56          | 18,459,119.09         |
| 其他设备   | 35,155,534.13           | 19,524,442.96         | 554,456.79          | 15,076,634.38         |
| 合计     | <b>1,121,358,642.40</b> | <b>245,066,209.93</b> | <b>1,111,181.92</b> | <b>875,181,250.55</b> |

### （二）长期股权投资

#### 1、长期股权投资

单位：元

| 项目           | 2010 年 12 月 31 日    | 2009 年 12 月 31 日    | 2008 年 12 月 31 日    |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 按成本法核算长期股权投资 | 2,665,000.00        | 1,365,000.00        | 1,365,000.00        |
| 按权益法核算长期股权投资 |                     |                     |                     |
| 长期股权投资合计     | <b>2,665,000.00</b> | <b>1,365,000.00</b> | <b>1,365,000.00</b> |
| 减：长期股权投资减值准备 |                     |                     |                     |
| 长期股权投资净值     | <b>2,665,000.00</b> | <b>1,365,000.00</b> | <b>1,365,000.00</b> |

#### 2、成本法核算的长期股权投资

单位：元

| 被投资单位名称        | 持股比例 (%)    | 表决权比例 (%)   | 初始金额                | 2010年12月31日         | 本期现金红利 |
|----------------|-------------|-------------|---------------------|---------------------|--------|
| 江苏文峰期货经纪有限责任公司 | 5.00        | 5.00        | 1,365,000.00        | 2,665,000.00        |        |
| <b>合计</b>      | <b>5.00</b> | <b>5.00</b> | <b>1,365,000.00</b> | <b>2,665,000.00</b> |        |

期末公司对长期股权投资进行检查，没有发现存在减值迹象，因此未计提长期投资减值准备。

### (三) 无形资产

截至2010年12月31日，公司的无形资产包括土地使用权、商标权和软件，具体情况如下：

单位：元

| 项目          | 2009年12月31日           | 本期增加                 | 本期减少                | 2010年12月31日           |
|-------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>原值</b>   | <b>215,541,417.33</b> | <b>65,617,802.92</b> | <b>6,043,951.26</b> | <b>275,115,268.99</b> |
| 土地使用权       | 212,932,910.23        | 64,765,659.74        | 5,737,305.47        | 271,961,264.50        |
| 商标权         | 5,600.00              |                      |                     | 5,600.00              |
| 软件          | 2,602,907.10          | 852,143.18           | 306,645.79          | 3,148,404.49          |
| <b>累计摊销</b> | <b>16,628,021.76</b>  | <b>7,990,471.06</b>  | <b>682,448.36</b>   | <b>23,936,044.46</b>  |
| 土地使用权       | 15,350,407.93         | 7,314,150.56         | 375,802.57          | 22,288,755.92         |
| 商标权         | 4,246.69              | 560.04               |                     | 4,806.73              |
| 软件          | 1,273,367.14          | 675,760.46           | 306,645.79          | 1,642,481.81          |
| <b>账面净值</b> | <b>198,913,395.57</b> |                      |                     | <b>251,179,224.53</b> |
| 土地使用权       | 197,582,502.30        |                      |                     | 249,672,508.58        |
| 商标权         | 1,353.31              |                      |                     | 793.27                |
| 软件          | 1,329,539.96          |                      |                     | 1,505,922.68          |
| <b>减值准备</b> |                       |                      |                     |                       |
| 土地使用权       |                       |                      |                     |                       |
| 商标权         |                       |                      |                     |                       |
| 软件          |                       |                      |                     |                       |
| <b>账面价值</b> | <b>198,913,395.57</b> |                      |                     | <b>251,179,224.53</b> |
| 土地使用权       | 197,582,502.30        |                      |                     | 249,672,508.58        |
| 商标权         | 1,353.31              |                      |                     | 793.27                |
| 软件          | 1,329,539.96          |                      |                     | 1,505,922.68          |

截至2010年12月31日，公司用于抵押、担保的无形资产原值17,470,818.11元，累计摊销5,880,229.70元，账面价值为11,590,588.41元。具体情况详见本节十、(四)

“其他事项”相关内容。

截至2010年12月31日，经检查未发现无形资产存在减值的迹象，故无需计提减值准备。

#### （四）在建工程

截至2010年12月31日，公司在建工程明细情况如下：

单位：元

| 项目            | 账面余额                  | 减值准备 | 账面价值                  |
|---------------|-----------------------|------|-----------------------|
| 南通门店整改工程      | 6,653,577.55          |      | 6,653,577.55          |
| 扩建如皋文峰大世界门店工程 | 16,235,636.54         |      | 16,235,636.54         |
| 扩建海安文峰大世界门店工程 | 61,776,882.72         |      | 61,776,882.72         |
| 启东新文峰大楼土建工程   | 17,112,893.19         |      | 17,112,893.19         |
| 通州大世界 A 区改造工程 | 1,109,196.43          |      | 1,109,196.43          |
| 宝应文峰大世界整改装修工程 | 3,408,254.90          |      | 3,408,254.90          |
| 其他门店整改工程      | 1,497,461.08          |      | 1,497,461.08          |
| <b>合计</b>     | <b>107,793,902.41</b> |      | <b>107,793,902.41</b> |

截至2010年12月31日，未发现公司在建工程存在减值迹象，故未计提在建工程减值准备。

#### （五）预付款项

报告期内各期末，公司预付款项明细情况如下：

单位：元

| 账龄        | 2010年12月31日          |            | 2009年12月31日           |            | 2008年12月31日           |            |
|-----------|----------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
|           | 金额                   | 比例%        | 金额                    | 比例%        | 金额                    | 比例%        |
| 1年以内      | 79,056,056.59        | 98.83      | 148,025,057.88        | 99.97      | 173,392,663.13        | 99.65      |
| 1-2年      | 903,571.30           | 1.13       | 51,410.71             | 0.03       | 576,746.77            | 0.33       |
| 2-3年      | 28,758.96            | 0.04       | 5,323.16              |            | 26,649.62             | 0.02       |
| 3年以上      |                      |            |                       |            |                       |            |
| <b>合计</b> | <b>79,988,386.85</b> | <b>100</b> | <b>148,081,791.75</b> | <b>100</b> | <b>173,996,059.52</b> | <b>100</b> |

公司的预付款项主要核算根据合同约定预先支付给供应商的货款、公司门店扩建项目中已支付但尚未办理土地证的土地价款以及预付未结算的建筑工程款。

公司2010年12月31日预付款项较年初减少68,093,404.90元，减少了44.98%，主要原因为年初预付海安县国土资源局土地出让金本期转入无形资产所致。

公司2009年12月31日预付款项较2008年12月31日减少25,914,267.77元，减少了14.89%，主要系公司适当调整与供应商的货款结算方式，减少预付款结算比例，

增加售后付款、账期结算比例所致。

### (六) 其他应收款

截至2010年12月31日，公司其他应收款账龄明细情况如下：

单位：元

| 项 目       | 2010年12月31日           |               |                     |
|-----------|-----------------------|---------------|---------------------|
|           | 金额                    | 比例 (%)        | 坏账准备                |
| 1年以内      | 111,284,011.00        | 92.00         | 2,564,200.56        |
| 1-2年      | 5,669,986.89          | 4.69          | 566,998.70          |
| 2-3年      | 1,952,426.79          | 1.61          | 390,485.36          |
| 3-4年      | 1,377,998.30          | 1.14          | 688,999.15          |
| 4-5年      | 53,804.00             | 0.05          | 43,043.20           |
| 5年以上      | 620,827.23            | 0.51          | 620,827.23          |
| <b>合计</b> | <b>120,959,054.21</b> | <b>100.00</b> | <b>4,874,554.20</b> |

截至2009年12月31日，公司其他应收款账龄明细情况如下：

单位：元

| 项 目       | 2009年12月31日           |               |                     |
|-----------|-----------------------|---------------|---------------------|
|           | 金额                    | 比例 (%)        | 坏账准备                |
| 1年以内      | 141,421,154.77        | 97.11         | 7,071,057.76        |
| 1-2年      | 2,022,539.48          | 1.39          | 202,253.95          |
| 2-3年      | 1,384,998.30          | 0.95          | 276,999.66          |
| 3-4年      | 53,804.00             | 0.04          | 26,902.00           |
| 4-5年      |                       |               |                     |
| 5年以上      | 740,827.23            | 0.51          | 740,827.23          |
| <b>合计</b> | <b>145,623,323.78</b> | <b>100.00</b> | <b>8,318,040.60</b> |

截至2008年12月31日，公司其他应收款账龄明细情况如下：

单位：元

| 项 目       | 2008年12月31日          |               |                     |
|-----------|----------------------|---------------|---------------------|
|           | 金额                   | 比例 (%)        | 坏账准备                |
| 1年以内      | 26,503,584.81        | 74.05         | 1,325,179.26        |
| 1-2年      | 6,720,473.32         | 18.78         | 672,047.33          |
| 2-3年      | 1,283,469.02         | 3.59          | 256,693.80          |
| 3-4年      | 34,307.60            | 0.09          | 17,153.80           |
| 4-5年      | 745,250.00           | 2.08          | 596,200.00          |
| 5年以上      | 504,508.81           | 1.41          | 504,508.81          |
| <b>合计</b> | <b>35,791,593.56</b> | <b>100.00</b> | <b>3,371,783.00</b> |

其他应收款主要包括投标保证金、租房押金和资金往来款等。报告期内，公司其他应收款余额波动相对较大，主要系公司参与项目投标、资产重组等事项形成的应收投标保证金、股权转让款所致。

截至2010年12月31日，前五名其他应收款情况列示如下：

单位：元

| 单位名称               | 金额                   | 款项内容    | 占其他应收款总额的比例 (%) | 账龄   |
|--------------------|----------------------|---------|-----------------|------|
| 东台市国土资源局           | 60,000,000.00        | 土地竞买保证金 | 49.60           | 1年以内 |
| 南通市商务局             | 11,487,778.97        | 以旧换新补贴款 | 9.50            | 1年以内 |
| 盐城市亭湖区公有资产管理委员会办公室 | 4,430,229.91         | 委托贷款利息  | 3.66            | 1-3年 |
| 中国农业银行股份有限公司如皋市支行  | 4,210,200.00         | 购房款     | 3.48            | 1年以内 |
| 启东土地储备中心           | 2,000,000.00         | 工程建设保证金 | 1.65            | 1-2年 |
| <b>合计</b>          | <b>82,128,208.88</b> |         | <b>67.90</b>    |      |

截至2009年12月31日，前五名其他应收款情况列示如下：

单位：元

| 单位名称       | 金额                    | 款项内容    | 占其他应收款总额的比例 (%) | 账龄   |
|------------|-----------------------|---------|-----------------|------|
| 上海新世界丽笙大酒店 | 100,000,000.00        | 保证金     | 68.67           | 1年以内 |
| 建湖县国土资源局   | 9,000,000.00          | 保证金     | 6.18            | 1年以内 |
| 上海顺旭商贸有限公司 | 2,000,000.00          | 保证金     | 1.37            | 1年以内 |
| 启东土地储备中心   | 2,000,000.00          | 工程建设保证金 | 1.37            | 1年以内 |
| 上海天城置业有限公司 | 1,359,431.58          | 房租押金    | 0.93            | 1年以内 |
| <b>合计</b>  | <b>114,359,431.58</b> |         | <b>78.52</b>    |      |

截至2008年12月31日，前五名其他应收款情况列示如下：

单位：元

| 单位名称       | 金额                   | 款项内容    | 占其他应收款余额的比例 (%) | 账龄   |
|------------|----------------------|---------|-----------------|------|
| 启东市土地储备中心  | 10,000,000.00        | 土地竞买保证金 | 27.94           | 1年以内 |
| 王府物业发展有限公司 | 4,000,000.00         | 违约金     | 11.18           | 1年以内 |
| 上海天诚置业公司   | 1,359,431.58         | 房租押金    | 3.80            | 1年以内 |
| 泰山经济发展总公司  | 800,000.00           | 保证金     | 2.24            | 1年以内 |
| 上海顺旭商贸有限公司 | 600,000.00           | 保证金     | 1.68            | 1-2年 |
| <b>合计</b>  | <b>16,759,431.58</b> |         | <b>46.84</b>    |      |

报告期内，主要、大额的其他应收款事项及其背景说明如下：

(1) 截至2010年12月31日，应收东台市国土资源局60,000,000.00元，系公司支付的土地竞买保证金；截至本招股书签署日，上述款项已全部收回。应收盐城市亭湖区公有资产管理委员会办公室4,430,229.91元，系计提公司对其的委托贷款利息；截至本招股书签署日，上述委托贷款本金和利息已全部收回，委托贷

款事项终止。应收中国农业银行股份有限公司如皋市支行4,210,200.00元，系公司向其出售如皋文峰大世界项目商铺的房屋销售尾款，房屋总价款为16,210,200.00元，截至2010年12月31日，中国农业银行股份有限公司如皋市支行已支付12,000,000.00元。

(2) 2009年12月31日应收上海新世界丽笙大酒店10,000万元，系公司拟与其合作开发位于南通市崇川区工农路与虹桥路交汇处的CR9042地块所支付的土地竞买保证金。后根据公司投资计划，公司暂时放弃参与上述地块的开发，并于2010年2月2日与上海新世界丽笙大酒店签订了《解除合作协议》。截至本招股书签署日，上述款项已收回。

### (七) 资产减值准备

单位：元

| 项目        | 2009年<br>12月31日      | 本期增加                 | 本期减少 |                     | 2010年<br>12月31日     |
|-----------|----------------------|----------------------|------|---------------------|---------------------|
|           |                      |                      | 转回   | 其他转出                |                     |
| 坏账准备      | 9,304,575.19         | -3,253,120.53        |      | 172,589.05          | 5,878,865.61        |
| 存货跌价准备    | 1,586,346.08         | 1,571,312.90         |      | 1,752,171.62        | 1,405,487.36        |
| 固定资产减值准备  | 1,234,478.21         |                      |      | 123,296.29          | 1,111,181.92        |
| <b>合计</b> | <b>12,125,399.48</b> | <b>-1,681,807.63</b> |      | <b>2,048,056.96</b> | <b>8,395,534.89</b> |

## 七、主要负债

### (一) 应付票据

报告期内各期末，公司应付票据明细项目列示如下：

单位：元

| 种类        | 2010年12月31日           | 2009年12月31日           | 2008年12月31日           |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 银行承兑汇票    | 286,063,292.15        | 270,014,650.00        | 230,600,000.00        |
| 商业承兑汇票    | -                     | -                     | -                     |
| <b>合计</b> | <b>286,063,292.15</b> | <b>270,014,650.00</b> | <b>230,600,000.00</b> |

截至2010年12月31日，公司前五名应付票据明细情况列示如下：

单位：元

| 单位名称           | 金额            | 占期末应付票据的比例(%) |
|----------------|---------------|---------------|
| 南通美的产品销售有限公司   | 38,600,000.00 | 13.49         |
| 江苏恒信格力空调销售有限公司 | 20,000,000.00 | 6.99          |
| 博西家用电器(中国)有限公司 | 20,000,000.00 | 6.99          |



| 单位名称              | 金 额                   | 占期末应付票据的比例(%) |
|-------------------|-----------------------|---------------|
| 南京 TCL 电器销售有限公司   | 18,000,000.00         | 6.29          |
| 乐金电子(中国)有限公司南京分公司 | 17,500,000.00         | 6.12          |
| <b>合 计</b>        | <b>114,100,000.00</b> | <b>39.88</b>  |

截至2009年12月31日，公司前五名应付票据明细情况列示如下：

单位：元

| 单位名称                | 金 额                  | 占期末应付票据的比例(%) |
|---------------------|----------------------|---------------|
| 南京 TCL 电器销售有限公司     | 23,500,000.00        | 8.70          |
| 江苏恒信格力空调销售有限公司      | 20,000,000.00        | 7.41          |
| 南通美的制冷产品销售有限公司      | 16,500,000.00        | 6.11          |
| 康佳集团股份有限公司南通分公司     | 14,800,000.00        | 5.48          |
| 青岛海信电器股份有限公司南通经营分公司 | 14,200,000.00        | 5.26          |
| <b>合 计</b>          | <b>89,000,000.00</b> | <b>32.96</b>  |

截至2008年12月31日，公司前五名应付票据明细情况列示如下：

单位：元

| 单位名称                | 金 额                   | 占期末应付票据的比例(%) |
|---------------------|-----------------------|---------------|
| 江苏恒信格力空调销售有限公司      | 47,600,000.00         | 20.64         |
| 江苏博西家用电器销售有限公司      | 25,000,000.00         | 10.84         |
| 南京 TCL 电器销售有限公司     | 21,700,000.00         | 9.41          |
| 江苏明珠电器有限公司          | 19,000,000.00         | 8.24          |
| 四川长虹电器股份有限公司南通销售分公司 | 16,200,000.00         | 7.03          |
| <b>合 计</b>          | <b>129,500,000.00</b> | <b>56.16</b>  |

### (三) 应付账款

报告期内各期末，公司应付账款情况如下：

单位：元

| 项 目           | 2010年12月31日           | 2009年12月31日           | 2008年12月31日           |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>应付账款合计</b> | <b>511,549,381.81</b> | <b>457,174,655.47</b> | <b>390,504,615.89</b> |
| 其中：1年以上       | 7,715,690.34          | 4,510,572.10          | 9,411,985.19          |

公司的应付账款主要为尚未结算的应付供应商货款。报告期内各期末应付账款中无应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项。

截至2010年12月31日，前五名应付账款情况列示如下：

单位：元

| 单位名称             | 金额                   | 账龄   | 占应付账款比例 (%) | 款项性质 |
|------------------|----------------------|------|-------------|------|
| 江苏恒信空调销售有限公司     | 12,807,090.47        | 1年以内 | 2.50        | 货款   |
| 资生堂丽源化妆品有限公司无锡   | 5,011,534.55         | 1年以内 | 0.98        | 货款   |
| 上海顺序商贸有限公司       | 4,295,302.36         | 1年以内 | 0.84        | 货款   |
| 张家港保税区祺福珠宝贸易有限公司 | 4,177,195.82         | 1年以内 | 0.82        | 货款   |
| 南通月欣贸易有限公司       | 3,712,776.75         | 1年以内 | 0.73        | 货款   |
| <b>合计</b>        | <b>30,003,899.95</b> |      | <b>5.87</b> |      |

截至2009年12月31日，前五名应付账款情况列示如下：

单位：元

| 单位名称                 | 金额                   | 账龄   | 占应付账款比例 (%) | 款项性质 |
|----------------------|----------------------|------|-------------|------|
| 广州宝洁有限公司             | 8,127,893.11         | 1年以内 | 1.78        | 货款   |
| 资生堂丽源化妆品有限公司无锡分公司    | 5,478,653.75         | 1年以内 | 1.20        | 货款   |
| 南京 TCL 电器销售有限公司      | 4,579,884.95         | 1年以内 | 1.00        | 货款   |
| 康佳集团股份有限公司南通分公司      | 3,620,852.87         | 1年以内 | 0.79        | 货款   |
| 深圳创维-RGB 电子有限公司江苏分公司 | 3,542,138.73         | 1年以内 | 0.77        | 货款   |
| <b>合计</b>            | <b>25,349,423.41</b> |      | <b>5.54</b> |      |

截至2008年12月31日，前五名应付账款情况列示如下：

单位：元

| 单位名称                 | 金额                   | 账龄   | 占应付账款比例 (%) | 款项性质 |
|----------------------|----------------------|------|-------------|------|
| 上海文峰千家惠              | 5,342,779.74         | 3-4年 | 1.37        | 货款   |
| 南通诚旺商贸有限公司           | 4,707,418.58         | 1年以内 | 1.21        | 货款   |
| 南通煌杰经贸有限公司           | 4,364,101.69         | 1年以内 | 1.12        | 货款   |
| 深圳创维-RGB 电子有限公司江苏分公司 | 3,700,709.55         | 1年以内 | 0.95        | 货款   |
| 南通龙恒经贸发展有限公司         | 3,438,949.85         | 1年以内 | 0.88        | 货款   |
| <b>合计</b>            | <b>21,553,959.41</b> |      | <b>5.53</b> |      |

#### (四) 预收款项

报告期内各期末，公司预收款项情况如下：

单位：元

| 项目            | 2010年12月31日           | 2009年12月31日           | 2008年12月31日           |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>预收款项合计</b> | <b>603,527,117.39</b> | <b>456,454,581.71</b> | <b>281,405,553.25</b> |
| 其中：1年以上       | 12,654,774.80         | 2,177,876.19          | 2,179,715.31          |

公司2010年12月31日预收款项较2009年12月31日增加147,072,535.68元，增幅为32.22%，主要原因是预收货款增加。

公司2009年12月31日预收款项较2008年12月31日增加175,049,028.46元，增加了62.21%，主要系公司预收货款增加所致。

### （五）应付职工薪酬

截至2010年12月31日，公司应付职工薪酬明细项目列示如下：

单位：元

| 项 目           | 2009年12月31日          | 本期增加                  | 本期减少                  | 2010年12月31日          |
|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴   | 14,320,950.52        | 106,796,880.93        | 106,546,306.33        | 14,571,525.12        |
| 职工福利费         |                      | 7,809,906.86          | 7,809,906.86          |                      |
| 社会保险费         | 5,323.99             | 29,806,542.68         | 29,808,056.70         | 3,809.97             |
| 其中：医疗保险费      | 1,245.17             | 11,897,580.46         | 11,898,102.87         | 722.76               |
| 基本养老保险费       | 3,676.45             | 15,282,225.80         | 15,283,156.42         | 2,745.83             |
| 失业保险费         | 402.37               | 1,647,712.62          | 1,647,773.61          | 341.38               |
| 工伤保险费         |                      | 429,850.14            | 429,850.14            |                      |
| 生育保险费         |                      | 549,173.66            | 549,173.66            |                      |
| 住房公积金         | 1,062.00             | 6,051,893.50          | 6,050,546.50          | 2,409.00             |
| 工会经费和职工教育经费   | 7,326,413.64         | 3,161,465.58          | 2,579,421.18          | 7,908,458.04         |
| 非货币性福利        |                      | 2,435.66              | 2,435.66              |                      |
| 辞退福利          |                      | 5,679,700.18          | 5,679,700.18          |                      |
| 其他            |                      |                       |                       |                      |
| 其中：以现金结算的股份支付 |                      |                       |                       |                      |
| <b>合 计</b>    | <b>21,653,750.15</b> | <b>159,308,825.39</b> | <b>158,476,373.41</b> | <b>22,486,202.13</b> |

### （六）应交税费

报告期内各期末，公司应交税费明细情况如下：

单位：元

| 项 目   | 2010年12月31日   | 2009年12月31日   | 2008年12月31日   |
|-------|---------------|---------------|---------------|
| 增值税   | 21,510,435.99 | 20,465,239.61 | 32,249,533.33 |
| 营业税   | 2,023,705.24  | 605,722.51    | 692,805.52    |
| 消费税   | 2,773,336.02  | 2,078,061.87  | 1,719,767.37  |
| 城建税   | 2,273,487.85  | 2,589,982.43  | 2,488,323.41  |
| 企业所得税 | 53,751,443.67 | 31,998,645.61 | 19,146,032.29 |
| 房产税   | 1,932,533.82  | 2,073,622.59  | 796,733.56    |
| 教育费附加 | 1,248,998.38  | 1,429,540.85  | 1,358,501.74  |

| 项 目        | 2010年12月31日           | 2009年12月31日          | 2008年12月31日          |
|------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 各项基金       | 350,608.61            | 363,182.71           | 566,481.92           |
| 个人所得税      | 494,484.92            | 538,714.66           | 451,029.95           |
| 土地增值税      | 17,771,559.84         |                      |                      |
| 其他税费       | 461,257.09            | 10,568.15            | 278,843.63           |
| <b>合 计</b> | <b>104,591,851.43</b> | <b>62,153,280.99</b> | <b>59,748,052.72</b> |

### (七) 其他应付款

其他应付款主要为往来款、跨期结算的经营场所租金、供应商保证金、尚未使用的工会经费与教育经费、跨期支付社会保险金及其他暂收款等。报告期内各期末，公司其他应付款情况如下：

单位：元

| 项 目            | 2010年12月31日           | 2009年12月31日          | 2008年12月31日          |
|----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>其他应付款合计</b> | <b>135,983,397.27</b> | <b>89,862,673.08</b> | <b>51,499,139.06</b> |
| 其中：1年以上        | 54,602,224.49         | 13,762,666.92        | 12,955,946.27        |

公司2010年12月31日账龄超过1年的大额其他应付款主要为公司之子公司如东文峰及靖江文峰尚未支付给工程承包施工单位南通建工集团股份有限公司和南通安装集团股份有限公司的工程款19,000,000.00元和7,535,825.93元。

公司2010年12月31日其他应付款金额较2009年12月31日增加46,120,724.19元，增幅为51.32%，主要是子公司如皋文峰应付工程款增加所致。

2009年12月31日其他应付款比2008年12月31日其他应付款金额增加38,363,534.02元，增加了74.49%，主要原因系扩建如东文峰门店项目暂估工程款所致。

截至2010年12月31日，前五名其他应付款情况列示如下：

单位：元

| 单位名称              | 金额            | 账龄   | 占其他应付款<br>余额比例(%) | 款项性质          |
|-------------------|---------------|------|-------------------|---------------|
| 南通建工集团股份有限公司      | 19,000,000.00 | 1-2年 | 13.97             | 工程款           |
| 启东建筑集团有限公司        | 16,749,527.31 | 1年以内 | 12.32             | 工程款           |
| 盐城亭湖区公有资产管理委员会办公室 | 15,000,000.00 | 1年以内 | 11.03             | 委托贷款还款<br>保证金 |
| 南通安装集团股份有限公司      | 6,992,780.12  | 1年以内 | 5.14              | 工程款           |
|                   | 7,375,825.93  | 1-2年 | 5.42              | 工程款           |
|                   | 160,000.00    | 3年以上 | 0.12              | 工程款           |

|                 |                      |       |              |     |
|-----------------|----------------------|-------|--------------|-----|
| 南通市恒盛幕墙装璜工程有限公司 | 1,380,000.00         | 1 年以内 | 1.02         | 工程款 |
| <b>合计</b>       | <b>66,658,133.36</b> |       | <b>49.02</b> |     |

截至 2009 年 12 月 31 日，前五名其他应付款情况列示如下：

单位：元

| 单位名称                     | 金额                   | 账龄    | 占其他应付款<br>余额比例 (%) | 款项性质  |
|--------------------------|----------------------|-------|--------------------|-------|
| 南通建工集团股份有限公司             | 19,000,000.00        | 1 年以内 | 21.14              | 暂估工程款 |
| 南通安装集团股份有限公司             | 6,275,825.93         | 1 年以内 | 6.98               | 暂估工程款 |
| 南通市鹏盛装饰有限公司              | 3,117,415.21         | 1 年以内 | 3.47               | 暂估工程款 |
| 通州市长城建筑安装工程有限公司<br>南通分公司 | 1,400,000.00         | 1 年以内 | 1.56               | 暂估工程款 |
| 南通市恒盛幕墙装璜工程有限公司          | 1,380,000.00         | 1 年以内 | 1.54               | 暂估工程款 |
| <b>合计</b>                | <b>31,173,241.14</b> |       | <b>34.69</b>       |       |

截至 2008 年 12 月 31 日，前五名其他应付款情况列示如下：

单位：元

| 单位名称          | 金额                  | 账龄    | 占其他应付款<br>余额比例 (%) | 款项性质 |
|---------------|---------------------|-------|--------------------|------|
| 南通市财政局        | 6,960,000.00        | 1 年以内 | 13.51              | 往来款  |
| 南通鹏盛装饰有限公司    | 1,019,824.14        | 1 年以内 | 1.98               | 保证金  |
| 南通大饭店         | 875,831.48          | 3 年以上 | 1.70               | 往来款  |
| 港宁建筑装潢公司      | 527,402.00          | 3 年以上 | 1.02               | 保证金  |
| 新百丽鞋业(深圳)有限公司 | 439,878.34          | 1 年以内 | 0.85               | 保证金  |
| <b>合计</b>     | <b>9,822,935.96</b> |       | <b>19.07</b>       |      |

## (八) 或有负债

截至 2010 年 12 月 31 日，公司没有需要披露的或有负债。

## 八、所有者权益

报告期内，公司所有者权益情况如下：

单位：元

| 项目           | 2010 年 12 月 31 日 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| 所有者权益：       |                  |                  |                  |
| 股本           | 382,800,000.00   | 382,800,000.00   | 382,800,000.00   |
| 资本公积         | 32,658,228.21    | 32,658,228.21    | 32,658,228.21    |
| 盈余公积         | 100,271,885.82   | 64,665,441.88    | 38,282,389.90    |
| 未分配利润        | 505,886,536.01   | 387,767,074.52   | 320,306,128.45   |
| 归属于母公司股东权益合计 | 1,021,616,650.04 | 867,890,744.61   | 774,046,746.56   |

| 项 目            | 2010年12月31日             | 2009年12月31日           | 2008年12月31日           |
|----------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 少数股东权益         | 7,263,230.77            | 6,396,131.24          | 6,456,458.97          |
| <b>所有者权益合计</b> | <b>1,028,879,880.81</b> | <b>874,286,875.85</b> | <b>780,503,205.53</b> |

## 九、现金流量

报告期内，公司现金流量基本情况如下（合并报表）：

单位：元

| 项 目           | 2010年度          | 2009年度          | 2008年度          |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 659,053,938.80  | 548,134,710.99  | 449,595,208.42  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -72,277,262.42  | -413,846,463.55 | -178,189,687.88 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -199,483,599.25 | -212,030,287.55 | -326,168,613.65 |
| 现金及现金等价物净增加额  | 387,293,077.13  | -77,742,040.11  | -54,763,093.11  |

## 十、财务报表附注中的重要事项

### （一）或有事项

截至2010年12月31日，公司不存在需要披露的或有事项。

### （二）资产负债表日后事项

1、2010年公司支付给东台市国土资源局土地竞买保证金6,000万元，因土地竞买未成功，公司已于2011年1月11日收回该款项；

2、公司委托交通银行股份有限公司给盐城市亭湖区国有资产投资经营公司的贷款2,300万元于2010年12月31日到期，截至2011年1月18日，公司已收到盐城市亭湖区国有资产投资经营公司归还的贷款本金2,300万元及利息4,430,229.91元；

3、公司2011年2月15日召开董事会，通过公司利润分配预案：拟以2010年12月31日的股本为基数，向全体股东每10股分配现金股利7.3元（含税），共计分配利润27,944.40万元。

除上述事项外，截至财务报表报出日，公司无需要披露的其他重大资产负债表以后事项。

### （三）承诺事项

截至2010年12月31日，公司不存在需要披露的承诺事项。

#### （四）其他事项

##### 1、公司抵押担保情况

截至2010年12月31日，公司以位于南大街3-21号的营业用房产，含附楼、附房及其应分摊的土地使用权为公司借款或者票据提供抵押担保情况如下：

| 抵押权人名称         | 抵押合同编号                     | 抵押担保起止日期              | 最高抵押担保额（万元）      | 抵押余额（万元）        | 抵押物名称  |
|----------------|----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|--|
| 中国银行股份有限公司南通分行 | 2010年中银最高抵字158099001号      | 2010.1.20—2010.12.14  | 18,000.00        | 4,605.00        | 位于南大街3-21号的公司营业用房地下层、夹层、一层、三层、六至十层、附楼、附房其应分摊的土地使用权 |
| 中国农业银行南通市崇川支行  | 329062008-00010945号最高额抵押合同 | 2008.12.24—2011.12.23 | 11,180.00        | 2,937.29        | 位于南大街3-21号的公司营业用房产主楼四层及其应分摊的土地使用权                  |
| <b>合计</b>      |                            |                       | <b>29,180.00</b> | <b>7,542.29</b> |  |

上表中，公司与中国银行股份有限公司南通分行签订的抵押合同已于2010年12月14日到期，公司正在与该行协商重新签订抵押合同事宜，抵押登记尚未注销。

截至2010年12月31日，公司抵押余额均为应付票据。

##### 2、截至2010年12月31日，公司为子公司提供担保情况如下：

2010年6月29日，公司与华夏银行股份有限公司南通分行签订了编号为“NT01（高保）20100012-11”号《最高额保证合同》，担保主债权为公司控股子公司文峰电器与华夏银行股份有限公司南通分行签订的编号为“NT01（融资）20100012”号《最高额融资合同》，担保金额为10,000.00万元。截至2010年12月31日纳入该合同项下未到期的应付票据金额为7,489.07万元（扣除保证金）。

2010年7月27日，公司与江苏银行南通城区支行签订了编号为“BZ052010000054”号《最高额保证合同》，担保主债权为公司控股子公司文峰电器与江苏银行南通城区支行签订的编号为“SX052010000429”《最高额综合授信合同》，担保金额为15,000.00万元。截至2010年12月31日纳入该合同项下未到期的应付票据金额为4,658.15万元（扣除保证金）。

2010年1月20日，公司与中国银行南通分行签订了编号为“2010年中银最高

保字242919001号”的《最高额保证合同》，担保主债权为公司控股子公司文峰电器与中国银行南通分行签订的编号为“2429190E10010701”《最高额综合授信合同》，担保金额为6000万元。截至2010年12月31日纳入该合同项下未到期的应付票据金额为4,704万元（扣除保证金）。

3、截至2010年12月31日，子公司为公司提供担保情况如下：

2010年12月14日，文峰电器与中国银行股份有限公司南通崇川支行签订了编号为“2010年中银最高保字CC45278A号”中小企业业务最高额保证合同，担保主债权为文峰通讯与中国银行股份有限公司南通崇川支行签署的编号为“2010年中银授字CC45278号”的《中小企业业务授信额度协议》项下的全部债务，担保期间为2010年12月15日至2011年11月29日，担保金额为人民币300.00万元，同时提供连带责任保证的还有文峰通讯的另外一位股东江苏和信数码通讯有限公司。截至2010年12月31日该合同项下的贷款金额为300.00万元。

4、公司营业外收入情况

报告期内各期，公司营业外收入情况如下：

单位：元

| 项目          | 2010 年度              | 2009 年度              | 2008 年度              |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 非流动资产处置利得   | 31,718,823.89        | 3,143.51             | 572,467.10           |
| 其中：固定资产处置利得 | 31,718,823.89        | 3,143.51             | 572,467.10           |
| 拆迁补偿收入      |                      |                      | 501,800.06           |
| 违约金收入       | 246,046.50           | 565,380.35           | 4,113,944.77         |
| 政府补助        | 16,593,979.35        | 30,747,756.08        | 10,344,678.93        |
| 盘盈利得        |                      | 86.93                |                      |
| 其他          | 2,636,982.71         | 814,555.25           | 1,266,113.81         |
| 合计          | <b>51,195,832.45</b> | <b>32,130,922.12</b> | <b>16,799,004.67</b> |

## 十一、报告期内的主要财务指标

### （一）主要财务指标

| 项 目          | 2010 年 12 月 31 日 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动比率         | 0.86             | 0.83             | 1.05             |
| 速动比率         | 0.68             | 0.60             | 0.78             |
| 资产负债率（母公司，%） | 48.61            | 47.00            | 43.52            |
| 资产负债率（合并，%）  | 62.17            | 61.17            | 57.98            |
| 应收账款周转率（次）   | 319.83           | 183.06           | 122.09           |



|                      |                |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| 存货周转率(次)             | 15.15          | 13.64          | 13.86          |
| 无形资产占净资产的比例(%)       | 0.15           | 0.15           | 0.12           |
| <b>项 目</b>           | <b>2010 年度</b> | <b>2009 年度</b> | <b>2008 年度</b> |
| 息税折旧摊销前利润(元)         | 544,419,033.49 | 444,394,282.75 | 407,056,461.12 |
| 利息保障倍数               | 2,706.61       | 1,490.66       | 38.51          |
| 每股经营活动产生的现金流量净额(元/股) | 1.72           | 1.43           | 1.17           |
| 每股净现金流量(元/股)         | 1.01           | -0.20          | -0.14          |

注：上述指标的计算公式如下：

- 1) 流动比率=流动资产÷流动负债
- 2) 速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债
- 3) 资产负债率=(负债总额÷资产总额)×100%
- 4) 应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额
- 5) 存货周转率=营业成本÷存货平均余额
- 6) 息税折旧摊销前利润=税前利润+利息支出+折旧支出+长期待摊费用摊销额+无形资产摊销额
- 7) 利息保障倍数=(税前利润+利息支出)÷利息支出
- 8) 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动的现金流量净额÷期末普通股份总数
- 9) 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末普通股份总数
- 10) 无形资产占净资产的比例=(无形资产-土地使用权)÷归属于母公司股东权益合计×100%

## (二) 净资产收益率和每股收益

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第九号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的要求,公司报告期内全面摊薄和加权平均计算的净资产收益率及每股收益如下:

| 报告期利润                   | 报告期     | 加权平均净资产收益率 | 每股收益      |           |
|-------------------------|---------|------------|-----------|-----------|
|                         |         |            | 基本每股收益(元) | 稀释每股收益(元) |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 2010 年度 | 37.09%     | 0.92      | 0.92      |
|                         | 2009 年度 | 38.81%     | 0.77      | 0.77      |
|                         | 2008 年度 | 40.05%     | 0.70      | 0.70      |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 2010 年度 | 32.95%     | 0.82      | 0.82      |
|                         | 2009 年度 | 35.86%     | 0.71      | 0.71      |
|                         | 2008 年度 | 37.82%     | 0.66      | 0.66      |

## 十二、资产评估情况

### （一）简介

公司设立时，南通万隆会计师事务所有限公司接受委托，以2006年12月31日为基准日对公司的全部资产和负债进行了评估，并于2007年2月10日出具了《资产评估报告》（通万隆评报字[2007]第108号）。根据该评估报告，截至2006年12月31日，公司经评估的净资产值为人民币40,669.78万元。

本次评估为根据整体变更设立股份有限公司时有关工商登记法规要求进行的，仅为公司整体变更设立股份有限公司提供价值参考，公司并未根据评估结果进行账务调整。

### （二）评估方法和评估结果

本次评估主要采用资产加和法，即以资产负债表为导向，对公司的资产与负债单独进行评估，公司净资产评估价值等于资产评估价值减去负债评估价值。在对相关资产与负债单独评估时，主要采用成本法进行。评估结果为：总资产账面值102,982.59万元，调整后账面值为103,436.44万元，评估值为107,454.85万元，增值额为4,018.41万元，增值率为3.88%；负债的账面值为66,956.07万元，调整后账面值66,755.07万元，评估值为66,755.07万元；净资产的账面值为36,026.52万元，调整后账面值为36,681.37万元，评估值为40,699.78万元，增值率为10.95%。评估增值主要来源于房屋建筑物。房屋建筑物账面值18,460.67万元，调整后账面值为18,460.67万元，由于房地产价格上升，评估值为22,660.08万元，增值额为4,199.41万元，增值率为22.75%。

## 十三、历次验资情况

历次验资情况参见本招股书第五节“四、历次验资情况”。

## 第十一节 管理层讨论与分析

公司管理层结合2008-2010年经审计的合并财务报告，对报告期内公司的财务状况、盈利能力和资本性支出进行讨论和分析如下：

（注：本节中，如不特殊注明，货币金额单位以人民币万元计。）

### 一、财务状况分析

#### （一）资产的主要构成及减值准备提取情况

##### 1、资产的构成及变化趋势

报告期内各期末，公司资产结构如下表：

| 资产             | 2010年12月31日       |               | 2009年12月31日       |               | 2008年12月31日       |               |
|----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>144,865.15</b> | <b>53.26</b>  | <b>113,739.32</b> | <b>50.51</b>  | <b>112,268.18</b> | <b>60.45</b>  |
| 货币资金           | 85,456.74         | 31.42         | 50,307.17         | 22.34         | 56,883.38         | 30.63         |
| 交易性金融资产        | 5,000.22          | 1.84          | -                 | -             | -                 | -             |
| 应收账款           | 1,791.92          | 0.66          | 1,703.82          | 0.76          | 3,628.53          | 1.95          |
| 预付款项           | 7,998.84          | 2.94          | 14,808.18         | 6.58          | 17,399.61         | 9.37          |
| 其他应收款          | 11,608.45         | 4.27          | 13,730.53         | 6.10          | 3,241.98          | 1.75          |
| 存货             | 30,705.73         | 11.29         | 30,884.62         | 13.72         | 28,794.52         | 15.50         |
| 其他             | 2,303.25          | 0.85          | 2,305.00          | 1.01          | 2,320.16          | 1.25          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>127,126.81</b> | <b>46.74</b>  | <b>111,428.31</b> | <b>49.49</b>  | <b>73,455.39</b>  | <b>39.55</b>  |
| 长期股权投资         | 266.50            | 0.10          | 136.50            | 0.06          | 136.50            | 0.07          |
| 固定资产           | 87,518.13         | 32.18         | 74,543.34         | 33.11         | 31,441.82         | 16.94         |
| 在建工程           | 10,779.39         | 3.96          | 13,334.84         | 5.92          | 18,317.81         | 9.86          |
| 无形资产           | 25,117.92         | 9.23          | 19,891.34         | 8.83          | 20,044.42         | 10.79         |
| 长期待摊费用         | 2,230.42          | 0.82          | 2,512.06          | 1.12          | 2,450.64          | 1.32          |
| 递延所得税资产        | 1,214.45          | 0.45          | 1,010.23          | 0.45          | 1,059.60          | 0.57          |
| 其他非流动资产        | -                 | -             | -                 | -             | 4.60              | -             |
| <b>资产总计</b>    | <b>271,991.96</b> | <b>100.00</b> | <b>225,167.63</b> | <b>100.00</b> | <b>185,723.57</b> | <b>100.00</b> |

截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司的总资产分别为185,723.57万元、225,167.63万元和271,991.96万元。2009年末、2010年末总资产分别比上年末增长21.23%和20.80%，表明公司经营规模持续扩大。

公司在过去的发展历程中，除旗舰店南大街店以及2007年新建的通州大世界店外，其他门店多以租赁物业的方式开设，自有物业比例偏小，因而形成“重营运、轻资产”、流动资产比例较高、非流动资产比例较低的特点。虽然租赁物业

开设新店的扩张模式具有投资小、相对灵活等优势，符合公司发展初期迅速扩张的需要，但考虑到优质物业资源的稀缺性及其对零售业务尤其是百货业务发展的重要性，同时为了规避租赁物业的不确定性和商业物业租赁和购买成本不断上升的风险，公司自2009年以来逐步扩大自有物业面积，提高固定资产比重，取得自有物业的长期成本优势，增加业务发展的稳定性。

截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司流动资产占总资产的比例分别为60.45%、50.51%和53.26%。

## 2、货币资金

报告期内各期末，公司货币资金构成如下：

| 项目        | 2010年12月31日      | 2009年12月31日      | 2008年12月31日      |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 现金        | 403.34           | 339.91           | 316.48           |
| 银行存款      | 80,252.54        | 44,771.49        | 49,992.05        |
| 其他货币资金    | 4,800.87         | 5,195.77         | 6,574.84         |
| <b>合计</b> | <b>85,456.74</b> | <b>50,307.17</b> | <b>56,883.38</b> |

其中，其他货币资金主要是公司为给供应商开具银行承兑汇票而缴存的保证金存款。

2009年12月31日货币资金余额较2008年12月31日减少了6,576.20万元，减少了11.56%，主要原因为公司2009年现金分红20,850.48万元、支付购买靖江商业物业款项10,755.76万元等。2010年12月31日货币资金余额较2009年12月31日增加了35,149.57万元，增加了69.87%，主要原因为：1) 公司2010年实现净利润35,389.90万元；2) 收回于2009年支付的上海土地竞买保证金1亿元、收取委托贷款保证金1,500万元以及海安土地出让金返还款项等；3) 如皋文峰项目建成后，公司出售部分商铺增加了现金流入。

截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，货币资金占公司流动资产的比例分别为50.67%、44.23%和58.99%，占公司资产总额的比例分别为30.63%、22.34%和31.42%。2009年末，同行业十家上市公司货币资金占流动资产比例的平均水平为62.93%，占总资产比例的平均水平为35.50%。公司货币资金占流动资产和资产总额的比例相对同行业略低。

2009年末，同行业上市公司货币资金相关指标如下：

| 证券代码                | 证券简称 | 货币资金/流动资产     | 货币资金/总资产      | 流动资产/总资产      |
|---------------------|------|---------------|---------------|---------------|
| 600631              | 百联股份 | 65.94%        | 5.78%         | 8.77%         |
| 600827              | 友谊股份 | 69.39%        | 39.89%        | 57.48%        |
| 000987              | 广州友谊 | 90.81%        | 77.68%        | 85.54%        |
| 600859              | 王府井  | 73.14%        | 25.08%        | 34.29%        |
| 600694              | 大商股份 | 54.51%        | 25.80%        | 47.32%        |
| 600729              | 重庆百货 | 44.15%        | 22.58%        | 51.14%        |
| 000417              | 合肥百货 | 62.84%        | 39.97%        | 63.61%        |
| 000759              | 武汉中百 | 33.90%        | 16.39%        | 48.35%        |
| 600361              | 华联综超 | 61.91%        | 40.54%        | 65.49%        |
| 002024              | 苏宁电器 | 72.73%        | 61.28%        | 84.25%        |
| <b>平均值</b>          |      | <b>62.93%</b> | <b>35.50%</b> | <b>54.62%</b> |
| <b>发行人 2009 年指标</b> |      | <b>44.23%</b> | <b>22.34%</b> | <b>50.51%</b> |

资料来源：上市公司年报、Wind资讯

与零售行业客户的现金付款特点和公司的经营模式相符合，公司的货币资金主要来自三个方面：经营盈利和折旧、银行借款以及来源于客户和供应商的信用（即因赊购现销的方式长期滚动沉淀的现金余额）。其中，来自于客户和供应商信用的资金比例较高。用应付票据、应付账款和预收款项之和，减去存货、应收账款和预付款项之和（扣除其中用于资本性支出性质部分），得到截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司来源于客户和供应商信用的资金余额分别为48,532.85万元、80,450.25万元和99,617.49万元。

对于来自客户和供应商信用的资金，由于供应商信用具有周期短、家数多、不断滚动的特点，且国家有关法规对零售企业与供应商的结算周期有一定的限制，因此，零售企业一般情况下不能随意将其用于资本性支出，以规避发生突发事件、供应商集中要求提前偿付等情况导致的流动性风险。从对同行业十家上市公司统计情况看，保持货币资金余额大于来自客户和供应商信用的资金成为行业的普遍运营规律。

从公司未来的资金需求角度考虑，为增加未来发展的稳定性，公司拟建设自有物业，面临着大规模的资本性支出。因此，公司通过上市募集长期资金，将利于公司的持续发展和维持健康良好的财务状况。

目前公司的货币资金主要集中在总部和文峰商贸、文峰电器等配供单位，并制定了相关的资金内控制度，实行总部和配供单位二级管理、统筹运用、账户监管及月末对账制度，具体包括：门店周五和月末资金限额管理，超限资金及时上划；总部集中资金后下拨给各配供单位，配供单位与各门店进行资金往来；子公司的资金使用按经批准的年度和月度资金计划执行，计划外资金需报总部审批并备案；总部通过网上银行对资金进行查询、监控；向银行借款、对外担保、抵押、汇票承兑等权利集中于总部；采取月末对账的措施，各子公司每月30日前核对资金往来并由总部资金专管员进行复核，确保资金的安全性。

### 3、应收账款

截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司应收账款占营业收入的比重分别为0.79%、0.35%和0.32%。

应收账款形成的原因主要是：部分子公司（如文峰科技、文峰通讯）从事的对外批发业务、为加盟店提供的部分商品配供业务以及公司麦客隆店对成为会员的部分零售商和企事业单位客户的销售业务采取销售后一定时期收款的方式。

截至报告期内各资产负债表日，公司账龄在一年以内的应收账款占应收账款总额的97%以上，应收账款的账龄结构稳定、合理。报告期内应收账款持续下降，主要原因是公司加大应收账款管理力度。

截至2010年12月31日，公司应收账款账龄分析如下表：

| 账龄        | 2010年12月31日     |               |               | 2009年12月31日     |               |              |
|-----------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|
|           | 金额              | 比例(%)         | 坏账准备          | 金额              | 比例(%)         | 坏账准备         |
| 1年以内(含1年) | 1,851.98        | 97.87         | 92.60         | 1,767.83        | 98.07         | 88.40        |
| 1—2年(含2年) | 23.34           | 1.23          | 2.33          | 10.56           | 0.59          | 1.06         |
| 2—3年(含3年) | 10.05           | 0.53          | 2.01          | 9.50            | 0.53          | 1.90         |
| 3—4年(含4年) | 6.97            | 0.37          | 3.49          | 14.59           | 0.81          | 7.29         |
| 4-5年(含5年) | -               | -             | -             | -               | -             | -            |
| 5年以上      | -               | -             | -             | -               | -             | -            |
| <b>合计</b> | <b>1,892.35</b> | <b>100.00</b> | <b>100.43</b> | <b>1,802.48</b> | <b>100.00</b> | <b>98.65</b> |

截至2010年12月31日，位列公司前五名的应收账款情况如下：

| 单位名称        | 金额     | 款项内容 | 占期末应收账款比例(%) | 账龄   |
|-------------|--------|------|--------------|------|
| 南通大饭店有限公司   | 259.62 | 货款   | 13.72        | 1年以内 |
| 南通大富豪啤酒有限公司 | 190.00 | 货款   | 10.04        | 1年以内 |

| 单位名称           | 金 额           | 款项内容 | 占期末应收账款比例(%) | 账 龄  |
|----------------|---------------|------|--------------|------|
| 江苏和信百易数码电子有限公司 | 100.00        | 货款   | 5.28         | 1年以内 |
| 珠海格力空调电器股份有限公司 | 89.55         | 货款   | 4.73         | 1年以内 |
| 上海斯玛特企业服务有限公司  | 68.69         | 货款   | 3.63         | 1年以内 |
| <b>合计</b>      | <b>707.86</b> |      | <b>37.40</b> |      |

#### 4、预付款项

公司的预付款项主要核算根据合同约定预先支付给供应商的货款、公司门店扩建项目中已支付但尚未办理土地证的土地价款以及预付未结算的建筑工程款。其中，预先支付给供应商的货款，主要体现于电器销售业务。根据电器销售业务的特点，针对部分季节性波动较大的商品，如空调等，公司为保证在销售旺季具备充足货源，会在销售淡季预付给厂商一定比例的购货款。预付货款的方式一定程度上缓解了供应商资金来源的季节性波动，使公司与供应商维持良好的合作关系，为公司取得更好的供应商优惠政策创造条件。

扣除购买土地、拆迁、基建等资本支出性质的预付款项外，公司2008-2010年末预付款项余额占当期电器业务销售收入的比重分别为7.23%、3.81%和5.01%。选取可比上市公司苏宁电器，其2007-2009年各年末预付款项余额占当年电器业务销售收入的比重分别为2.98%、2.17%、1.73%。公司电器业务的预付款项比例相对较高，除了公司与供应商结算时点与会计结账时点差异的影响外，主要是因为公司的电器业务销售规模与苏宁电器有一定差距，与电器业务供应商的议价能力相对苏宁电器较弱。

截至2010年12月31日，公司的预付款项账龄97%以上均在一年以内，账龄结构合理、稳定。

截至2010年12月31日，前五名预付款项情况列示如下：

| 单位名称                 | 金 额             | 账 龄  | 所占比例(%)      | 款项性质 |
|----------------------|-----------------|------|--------------|------|
| 江苏恒信格力空调销售有限公司       | 2,395.88        | 1年以内 | 29.95        | 预付货款 |
| 南通美的制冷产品销售有限公司       | 944.15          | 1年以内 | 11.80        | 预付货款 |
| 博西家用电器（中国）有限公司       | 793.87          | 1年以内 | 9.92         | 预付货款 |
| 江苏明珠家用设备集成有限公司       | 512.95          | 1年以内 | 6.41         | 预付货款 |
| 深圳创维-RGB 电子有限公司苏州分公司 | 231.66          | 1年以内 | 2.90         | 预付货款 |
| <b>合 计</b>           | <b>4,878.50</b> |      | <b>60.99</b> |      |

截至2009年12月31日，前五名预付款项情况列示如下：

| 单位名称 | 金 额 | 账 龄 | 所占比例(%) | 款项性质 |
|------|-----|-----|---------|------|
|------|-----|-----|---------|------|

|                |                  |      |              |       |
|----------------|------------------|------|--------------|-------|
| 海安县国土资源局       | 8,487.48         | 1-2年 | 57.32        | 土地出让金 |
| 南通美的制冷产品销售有限公司 | 736.68           | 1年以内 | 4.97         | 预付货款  |
| 博西家用电器(中国)有限公司 | 494.14           | 1年以内 | 3.34         | 预付货款  |
| 江苏恒信格力空调销售有限公司 | 308.74           | 1年以内 | 2.08         | 预付货款  |
| 宁波奥克斯空调有限公司    | 193.79           | 1年以内 | 1.31         | 预付货款  |
| <b>合计</b>      | <b>10,220.83</b> |      | <b>69.02</b> |       |

截至2008年12月31日，前五名预付款项情况列示如下：

| 单位名称           | 金额               | 账龄   | 所占比例(%)      | 款项性质  |
|----------------|------------------|------|--------------|-------|
| 海安县国土资源局       | 8,104.48         | 1年以内 | 46.58        | 土地出让金 |
| 南通恒信空调销售有限公司   | 1,784.41         | 1年以内 | 10.26        | 预付货款  |
| 江苏恒信格力空调销售有限公司 | 791.11           | 1年以内 | 4.55         | 预付货款  |
| 南通美的空调销售有限公司   | 484.35           | 1年以内 | 2.78         | 预付货款  |
| 江苏明珠家用设备集成有限公司 | 448.52           | 1年以内 | 2.58         | 预付货款  |
| <b>合计</b>      | <b>12,612.87</b> |      | <b>66.75</b> |       |

#### 5、其他应收款

其他应收款主要包括投标保证金、租房押金和资金往来款等。2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司的其他应收款账面值分别为3,241.98万元、13,730.53万元和11,608.45万元，占资产总额的比重分别为1.75%、6.10%和4.27%。

报告期内各期末，公司其他应收款余额波动相对较大，主要系公司参与项目投标、资产重组等事项形成的应收投标保证金、股权转让款所致，详细情况请见本招股书第十节“六、主要资产”相关内容。

#### 6、公司与部分同行业上市公司坏账准备计提比例比较

公司坏账准备计提比例与同行业上市公司持平。下表为公司与同行业上市公司计提比例的比较：

| 公司名称       | 1年内       | 1-2年       | 2-3年       | 3-4年       | 4-5年       | 5年以上        |
|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| <b>发行人</b> | <b>5%</b> | <b>10%</b> | <b>20%</b> | <b>50%</b> | <b>80%</b> | <b>100%</b> |
| 广州友谊       | 5%        | 10%        | 30%        | 50%        | 80%        | 100%        |
| 王府井        | 5%        | 10%        | 20%        | 50%        | 80%        | 100%        |
| 大商股份       | 5%        | 10%        | 20%        | 30%        | 50%        | 100%        |
| 重庆百货       | 5%        | 10%        | 30%        | 50%        | 80%        | 100%        |
| 东百集团       | 5%        | 10%        | 15%        | 50%        | 70%        | 100%        |

资料来源：上市公司年报

#### 7、存货



报告期内各期末，公司存货明细情况具体如下：

| 项目        | 2010年12月31日      | 2009年12月31日      | 2008年12月31日      |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 库存商品      | 30,328.46        | 30,624.55        | 28,559.60        |
| 其中：百货     | 4,866.87         | 6,345.48         | 5,194.23         |
| 超市        | 8,863.81         | 7,190.65         | 8,829.11         |
| 电器        | 16,597.77        | 17,088.42        | 14,536.26        |
| 材料物资      | 377.27           | 418.70           | 397.37           |
| <b>合计</b> | <b>30,705.73</b> | <b>31,043.26</b> | <b>28,956.97</b> |

2010年12月31日，公司存货跌价准备计提情况如下：

| 项目        | 2009年<br>12月31日 | 本期增加          |      | 本期减少 |               | 2010年<br>12月31日 |
|-----------|-----------------|---------------|------|------|---------------|-----------------|
|           |                 | 本期计提          | 其他增加 | 转回   | 其他减少          |                 |
| 库存商品      | 158.63          | 157.13        |      |      | 175.22        | 140.55          |
| 其中：百货     | 54.77           | 21.77         |      |      | 65.08         | 11.46           |
| 超市        | 5.32            | 4.92          |      |      | 8.92          | 1.32            |
| 电器        | 98.54           | 130.44        |      |      | 101.22        | 127.76          |
| 材料物资      |                 |               |      |      |               |                 |
| <b>合计</b> | <b>158.63</b>   | <b>157.13</b> |      |      | <b>175.22</b> | <b>140.55</b>   |

2009年末，公司存货跌价准备计提情况如下：

| 项目        | 2008年<br>12月31日 | 本期增加          |          | 本期减少         |               | 2009年<br>12月31日 |
|-----------|-----------------|---------------|----------|--------------|---------------|-----------------|
|           |                 | 本期计提          | 其他增加     | 转回           | 其他减少          |                 |
| 库存商品      | 162.45          | 188.27        | -        | 24.25        | 167.84        | 158.63          |
| 其中：百货     | 37.41           | 74.12         | -        | -            | 56.76         | 54.77           |
| 超市        | 6.38            | 15.61         | -        | -            | 16.67         | 5.32            |
| 电器        | 118.66          | 98.54         | -        | 24.25        | 94.41         | 98.54           |
| 材料物资      | -               | -             | -        | -            | -             | -               |
| <b>合计</b> | <b>162.45</b>   | <b>188.27</b> | <b>-</b> | <b>24.25</b> | <b>167.84</b> | <b>158.63</b>   |

2008年末，公司存货跌价准备计提情况如下：

| 项目        | 2007年<br>12月31日 | 本期增加          |          | 本期减少     |          | 2008年<br>12月31日 |
|-----------|-----------------|---------------|----------|----------|----------|-----------------|
|           |                 | 本期计提          | 其他增加     | 转回       | 其他减少     |                 |
| 库存商品      | -               | 162.45        | -        | -        | -        | 162.45          |
| 其中：百货     | -               | 37.41         | -        | -        | -        | 37.41           |
| 超市        | -               | 6.38          | -        | -        | -        | 6.38            |
| 电器        | -               | 118.66        | -        | -        | -        | 118.66          |
| 材料物资      | -               | -             | -        | -        | -        | -               |
| <b>合计</b> | <b>-</b>        | <b>162.45</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>162.45</b>   |

公司的存货占总资产比重和存货周转率与同行业上市公司平均水平基本持平。具体参见本节“一、（四）资产周转能力分析”相关部分内容。

公司存货跌价准备的计提原则是按照期末存货按照成本与可变现净值孰低

计量，存货成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备。

#### 8、其他流动资产

报告期内各期末，公司其他流动资产明细情况如下：

| 项 目  | 2010年12月31日     | 2009年12月31日     | 2008年12月31日     |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 委托贷款 | 2,300.00        | 2,300.00        | 2,300.00        |
| 合 计  | <b>2,300.00</b> | <b>2,300.00</b> | <b>2,300.00</b> |

2008年8月12日，公司与盐城市亭湖区公有资产投资经营公司、交通银行股份有限公司签订委托贷款单项协议，约定公司原应收盐城市亭湖区公有资产投资经营公司2300万元往来款转为委托贷款，贷款期限为自2008年8月13日至2009年4月30日，月利率为6.225%；2009年5月和2009年12月，公司与盐城市亭湖区公有资产投资经营公司、交通银行股份有限公司签订《补充协议》，将贷款期限分别延长至2009年12月31日和2010年12月31日，其他条款不变。

截至本招股书签署日，公司已收回上述委托贷款的全部本金及利息；委托贷款事项终止。

#### 9、固定资产

报告期内各期末，公司固定资产明细情况如下：

| 项目     | 2010年12月31日      | 2009年12月31日      | 2008年12月31日      |
|--------|------------------|------------------|------------------|
| 房屋及建筑物 | 78,054.73        | 65,938.86        | 25,788.96        |
| 机器设备   | 3,938.98         | 4,129.13         | 2,060.89         |
| 运输设备   | 2,170.84         | 2,030.62         | 1,661.77         |
| 电子设备   | 1,845.91         | 1,275.03         | 1,015.23         |
| 其他设备   | 1,507.66         | 1,169.70         | 914.97           |
| 合 计    | <b>87,518.13</b> | <b>74,543.34</b> | <b>31,441.82</b> |

截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司固定资产账面价值分别为31,441.82万元、74,543.34万元和87,518.13万元，占总资产的比例分别为17.38%、16.93%、33.11%和32.18%。

2009年末，公司固定资产净额比2008年末增加43,101.53万元，主要系扩建如东文峰门店在建工程转入固定资产以及公司外购的大世界靖江店自有物业新增固定资产所致。2010年末，公司固定资产净额比2009年末增加12,974.79万元，主要系扩建如皋文峰门店在建工程转入固定资产所致。

截至2010年12月31日，公司固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备（主要指办公、消防、监控设备等），上述固定资产

均为公司生产经营紧密相关的资产。公司针对部分闲置或暂时不用的固定资产进行了减值测试，共计提固定资产减值准备111.12万元。

#### 10、在建工程

截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司在建工程分别为18,317.81万元、13,334.84万元和10,779.39万元，占总资产的比例分别为9.86%、5.92%和3.96%。

报告期内，公司在建工程变动幅度较大，主要原因是：公司2009年扩建如皋文峰门店项目增加在建工程5,978.93万元、扩建如东文峰门店项目在建工程转固定资产18,389.00万元；2010年扩建海安文峰门店项目增加4,599.68万元、扩建启东文峰门店项目增加1,486.14万元、扩建如皋文峰门店项目在建工程增加5,214.18万元后转固定资产14,476.15万元。

#### 11、无形资产

公司无形资产主要包括土地使用权、软件和商标。截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司无形资产分别为20,044.42万元、19,891.34万元和25,117.92万元，占总资产的比例分别为10.79%、8.83%和9.23%。

2010年末公司无形资产较2009年末增加5,226.58万元，增加比例为26.28%，主要原因是公司扩建海安文峰门店项目土地使用权所付款项由预付款项转入无形资产所致。

#### 12、长期待摊费用

长期待摊费用主要核算公司经营租赁的固定资产改良支出。公司根据实际经营情况，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。报告期内，公司长期待摊费用占总资产和非流动资产的比重逐年下降。

截至2010年12月31日，长期待摊费用明细情况如下：

| 项目      | 2009年<br>12月31日 | 本期增加   | 本期摊销   | 其他减少 | 2010年<br>12月31日 |
|---------|-----------------|--------|--------|------|-----------------|
| 如皋文峰    | 611.23          |        | 228.43 |      | 382.80          |
| 海安文峰    | 169.13          |        | 118.78 | 0.59 | 49.75           |
| 泰州文峰千家惠 | 102.37          | 27.76  | 66.34  |      | 63.80           |
| 盐城文峰    | 156.59          | 3.49   | 160.08 |      |                 |
| 文峰电器销售  | 263.52          | 86.93  | 81.72  |      | 268.72          |
| 文峰电器    | 134.91          | 270.91 | 69.14  |      | 336.68          |

|           |                 |                 |                 |             |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 南通文峰      | 208.68          |                 | 143.29          |             | 65.39           |
| 南通文峰千家惠   | 144.72          | 44.03           | 51.83           |             | 136.92          |
| 海门文峰      | 70.69           | 7.39            | 66.19           |             | 11.89           |
| 通州文峰      | 51.69           | 58.27           | 27.10           |             | 82.86           |
| 上海文峰购物广场  | 260.42          | 223.67          | 161.94          |             | 322.15          |
| 靖江文峰      | 161.05          | 74.10           | 81.81           |             | 153.33          |
| 其他        | 177.07          | 264.35          | 148.82          |             | 453.65          |
| <b>合计</b> | <b>2,512.06</b> | <b>1,099.65</b> | <b>1,380.70</b> | <b>0.59</b> | <b>2,230.42</b> |

### 13、递延所得税资产

截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司递延所得税资产分别为1,059.60万元、1,010.23万元和1,214.45万元，分别占当年末总资产的0.57%、0.45%和0.45%，比例较低。递延所得税资产主要是由坏账准备、抵销的未实现内部销售损益、长期待摊费用摊销、预提工资奖金等时间性差异因素所引致的。

报告期内各期末，公司递延所得税资产明细情况如下：

| 项 目          | 2010年12月31日     | 2009年12月31日     | 2008年12月31日     |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 坏账准备         | 140.60          | 227.38          | 125.14          |
| 存货跌价准备       | 35.09           | 39.50           | 38.94           |
| 固定资产折旧       | 17.31           | 11.30           | 41.60           |
| 无形资产摊销       | 9.98            | 8.76            | 8.38            |
| 长期待摊费用摊销     | 53.63           | 77.38           | 168.38          |
| 抵销的未实现内部销售损益 | 353.22          | 219.21          | 257.95          |
| 会员返利确认的递延收益  | 526.64          | 353.94          | 341.67          |
| 其他           | 77.99           | 72.76           | 77.54           |
| <b>合 计</b>   | <b>1,214.45</b> | <b>1,010.23</b> | <b>1,059.60</b> |

### 14、资产减值准备情况

报告期内各期末，公司资产减值准备情况如下：

| 项 目        | 2010年12月31日   | 2009年12月31日     | 2008年12月31日   |
|------------|---------------|-----------------|---------------|
| 坏账准备       | 587.89        | 930.46          | 533.21        |
| 存货跌价准备     | 140.55        | 158.63          | 162.45        |
| 固定资产减值准备   | 111.12        | 123.45          | 91.50         |
| <b>合 计</b> | <b>839.55</b> | <b>1,212.54</b> | <b>787.17</b> |

2009年末坏帐准备较上年增加425.37万元，主要系公司支付土地竞买保证金、其他应收款增加导致坏帐准备计提金额增加所致。2010年末坏账准备较上年减少372.99万元，一方面系公司收回原土地竞买保证金，其他应收款减少；另一

方面系其他应收东台市国土资源局土地竞买保证金6,000万元作为单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款处理，因该款项已于2011年1月份全额收回，故未计提坏账准备。

公司管理层认为，公司流动资产占资产总额的比重很大，资产变现能力强，整体资产质量优良。公司按照稳健性原则，根据《企业会计准则》的要求、自身的业务特点和资产实际情况，制定各项资产减值准备计提的政策，并对各类资产在资产负债表日进行审慎核查，严格按制定的会计政策计提各项减值准备。计提的各项资产减值准备是公允和稳健的、与公司资产质量的实际状况相符，公司未来不会因资产突发减值而导致经营或财务风险。

## （二）负债的主要构成

### 1、负债的构成及变化趋势

报告期内各期末，公司各类负债的构成比例如下：

| 项目           | 2010年12月31日       |               | 2009年12月31日       |               | 2008年12月31日       |               |
|--------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|              | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         |
| <b>流动负债</b>  | <b>168,827.25</b> | <b>99.84</b>  | <b>137,447.90</b> | <b>99.79</b>  | <b>107,367.82</b> | <b>99.72</b>  |
| 短期借款         | 300.00            | 0.18          | 300.00            | 0.22          | 500.00            | 0.46          |
| 应付票据         | 28,606.33         | 16.92         | 27,001.47         | 19.60         | 23,060.00         | 21.42         |
| 应付账款         | 51,154.94         | 30.25         | 45,717.47         | 33.19         | 39,050.46         | 36.28         |
| 预收款项         | 60,352.71         | 35.69         | 45,645.46         | 33.14         | 28,140.56         | 26.14         |
| 应付职工薪酬       | 2,248.62          | 1.33          | 2,165.38          | 1.57          | 3,197.83          | 2.97          |
| 应交税费         | 10,459.19         | 6.19          | 6,215.33          | 4.51          | 5,974.81          | 5.55          |
| 应付利息         | 0.48              | 0.00          | 0.54              | 0.00          | 1.14              | -             |
| 应付股利         | -                 | -             | -                 | -             | 920.40            | 0.85          |
| 其他应付款        | 13,598.34         | 8.04          | 8,986.27          | 6.52          | 5,149.91          | 4.78          |
| 其他流动负债       | 2,106.65          | 1.25          | 1,416.00          | 1.03          | 1,372.71          | 1.27          |
| <b>非流动负债</b> | <b>276.73</b>     | <b>0.16</b>   | <b>291.05</b>     | <b>0.21</b>   | <b>305.42</b>     | <b>0.28</b>   |
| 递延所得税负债      | 0.05              | 0.00          | -                 | -             | -                 | -             |
| 其他非流动负债      | 276.67            | 0.16          | 291.05            | 0.21          | 305.42            | 0.28          |
| <b>负债合计</b>  | <b>169,103.97</b> | <b>100.00</b> | <b>137,738.94</b> | <b>100.00</b> | <b>107,673.24</b> | <b>100.00</b> |

截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司负债总额分别为107,673.24万元、137,738.94万元和169,103.97万元。流动负债在负债结构中所占比例较高，报告期内均超过99%。

流动负债中，应付票据和应付账款主要是因为公司向供应商采购商品而形成的。截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司与向供应商

采购商品相关的流动负债余额分别为62,110.46万元、72,718.93万元和79,761.27万元，占流动负债总额的比例分别为57.85%、52.91%和47.24%。

2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司应付账款、应付票据金额、比例及其对应的待付款时间如下表所示：

| 项目          | 销售方式 | 与供应商结算方式  | 金额               | 所占比例 (%)   | 待付款时间 (天)    |
|-------------|------|-----------|------------------|------------|--------------|
| 2010年12月31日 |      |           |                  |            |              |
| 应付账款        | 联销   | 售后付款      | 25,136.91        | 45.35      | 15-60        |
|             | 经销   | 账期结算      | 1,687.59         | 3.04       | 45-60        |
| 应付票据        | 经销   | 预付款       | 28,606.33        | 51.61      | 90           |
|             |      | <b>合计</b> | <b>55,430.83</b> | <b>100</b> | <b>65.05</b> |
| 2009年12月31日 |      |           |                  |            |              |
| 应付账款        | 联销   | 售后付款      | 25,705.56        | 46.37      | 15-60        |
|             | 经销   | 账期结算      | 2,723.80         | 4.91       | 45-60        |
| 应付票据        | 经销   | 预付款       | 27,001.47        | 48.71      | 90           |
|             |      | <b>合计</b> | <b>55,430.83</b> | <b>100</b> | <b>63.81</b> |
| 2008年12月31日 |      |           |                  |            |              |
| 应付账款        | 联销   | 售后付款      | 24,226.92        | 46.47      | 15-60        |
|             | 经销   | 账期结算      | 4,843.25         | 9.29       | 45-60        |
| 应付票据        | 经销   | 预付款       | 23,060.00        | 44.24      | 90           |
|             |      | <b>合计</b> | <b>52,130.16</b> | <b>100</b> | <b>62.12</b> |

注：合计待付款日期系根据不同结算方式下待付款时间加权平均计算。

根据上表，公司在报告期内因向供应商采购而形成的负债结构较为稳定，其因不同销售和结算方式发生的金额占总金额比例及待付款时间基本持平，公司的结算方式、结算周期及债务结构较为稳定。这种负债结构是与公司的业务经营模式以及零售行业特点相吻合的。公司的经营模式有以下特点：1) 公司与供货商的结算存在一定周期，如采用预付款方式结算，则公司通常以3-6个月银行承兑汇票支付；如按账期结算，则通常公司可以拥有45-60天的账期；如按联销模式下的售后结算，则公司门店商品售出取得收入至公司与供应商结算付款之间通常约有15-60天时滞。随着销售规模的扩大，因结算周期而产生的应付票据、应付账款也相应扩大；2) 为节省财务费用，公司在选择融资方式时也更侧重于选择流动负债。

公司与2009年同行业上市公司与供应商相关负债占流动负债比例指标的比较如下：

| 证券代码                | 证券简称 | 应付账款/流动负债 (%) | (应付票据+应付账款) / 流动负债 (%) |
|---------------------|------|---------------|------------------------|
| 600631              | 百联股份 | 12.73         | 12.73                  |
| 600827              | 友谊股份 | 28.11         | 28.12                  |
| 000987              | 广州友谊 | 35.34         | 35.34                  |
| 600859              | 王府井  | 30.68         | 30.68                  |
| 600694              | 大商股份 | 38.38         | 47.05                  |
| 600729              | 重庆百货 | 40.48         | 56.12                  |
| 000417              | 合肥百货 | 19.05         | 40.15                  |
| 000759              | 武汉中百 | 39.37         | 58.72                  |
| 600361              | 华联综超 | 50.07         | 50.07                  |
| 002024              | 苏宁电器 | 24.15         | 91.72                  |
| <b>平均值</b>          |      | <b>31.84</b>  | <b>45.07</b>           |
| <b>发行人 2009 年指标</b> |      | <b>33.26</b>  | <b>52.91</b>           |

与同行业企业指标相比，公司因与供应商相关往来形成的债务比例略高，这与公司的业态特征相一致，高于全部以百货业态为主的公司而低于主要以超市和电器业态为主的公司。考虑到：1) 公司供应商数量较多，公司采购的集中度很低，因单个供应商往来形成的债务较小，因单个供应商信用紧缩对公司财务安全和正常经营带来的影响很小；2) 公司报告期内相关债务的结构，结算方式和结算周期相对稳定；3) 应付银行承兑汇票、应付账款均为无付息债务，相比银行短期借款，更有利于为公司节省财务费用；4) 公司报告期内流动比率和速动比率与同行业上市公司基本持平，显示公司短期偿债能力较好（详见本节下文相关部分分析）；公司管理层认为，公司的短期偿债的风险得到了良好控制，公司的债务结构是与公司及其所在行业的经营特点相符合的。为了推行更为稳健的财务政策，预计公司此次股票发行上市成功后，将增加长期资本，降低公司资产负债率，改善公司负债结构。

## 2、短期借款

报告期内各期末，公司短期借款明细如下表所示：

| 项 目        | 2010 年 12 月 31 日 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|------------------|
| 抵押借款       | -                | -                | 300.00           |
| 保证借款       | 300.00           | 300.00           | 200.00           |
| <b>合 计</b> | <b>300.00</b>    | <b>300.00</b>    | <b>500.00</b>    |

公司的短期借款主要为银行借款。报告期内，公司与银行维持良好的关系，信用评级较高，并与银行签订授信合同，为公司未来经营和筹借资金提供保障。

### 3、应付票据

应付票据主要是银行承兑汇票。截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司的应付票据余额分别为23,060.00万元、27,001.47万元和28,606.33元，占负债总额的比例分别为21.42%、19.60%和16.92%。一般而言，公司与供应商结算的方法包括预付货款、货到付款、滚动、铺底、信用付款和承兑汇票等多种形式。报告期内，随着公司经营规模的扩大，公司以承兑汇票方式结算的货款也随之增长。

### 4、应付账款

公司的应付账款主要是应付供应商的货款。截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司的应付账款占负债总额的比例相对稳定，分别为36.27%、33.19%和30.25%。报告期内，账龄在一年以内的应付账款所占比例均在97%以上，一年以上的应付款项主要是尚未结算的购买商品货款。

### 5、预收款项

报告期内各期末，公司预收款项账龄明细情况如下：

| 账龄        | 2010年12月31日      |               | 2009年12月31日      |               | 2008年12月31日      |               |
|-----------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|           | 金额               | 比例(%)         | 金额               | 比例(%)         | 金额               | 比例(%)         |
| 1年以内      | 59,087.23        | 97.90         | 45,427.67        | 99.52         | 27,922.58        | 99.23         |
| 1-2年      | 554.47           | 0.92          | 64.43            | 0.14          | 187.01           | 0.66          |
| 2-3年      | 580.76           | 0.96          | 104.04           | 0.23          | 30.96            | 0.11          |
| 3年以上      | 130.25           | 0.22          | 49.31            | 0.11          |                  |               |
| <b>合计</b> | <b>60,352.71</b> | <b>100.00</b> | <b>45,645.46</b> | <b>100.00</b> | <b>28,140.56</b> | <b>100.00</b> |

公司的预收款项主要为预收客户的大宗购货款等。截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司的预收款项占负债总额的比例分别为26.14%、33.14%和35.69%，与营业收入的比例分别为6.12%、9.35%和10.80%。报告期内，公司预收款项增长速度较快，主要原因是一方面，公司经营规模不断扩大；另一方面，是由于公司加大对大宗客户的营销力度，提高大宗客户的销售量所致。

### 6、应交税费

报告期内各期末，公司应交税费明细情况如下：



| 项 目        | 2010年12月31日      | 2009年12月31日     | 2008年12月31日     |
|------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 增值税        | 2,151.04         | 2,046.52        | 3,224.95        |
| 营业税        | 202.37           | 60.57           | 69.28           |
| 消费税        | 277.33           | 207.81          | 171.98          |
| 城建税        | 227.35           | 259.00          | 248.83          |
| 企业所得税      | 5,375.14         | 3,199.86        | 1,914.60        |
| 房产税        | 193.25           | 207.36          | 79.67           |
| 教育费附加      | 124.90           | 142.95          | 135.85          |
| 各项基金       | 35.06            | 36.32           | 56.65           |
| 个人所得税      | 49.45            | 53.87           | 45.10           |
| 土地增值税      | 1,777.16         |                 |                 |
| 其他税费       | 46.13            | 1.06            | 27.88           |
| <b>合 计</b> | <b>10,459.19</b> | <b>6,215.33</b> | <b>5,974.81</b> |

报告期内公司不存在大额拖欠税金的情况。

#### 7、其他应付款

报告期内各期末，其他应付款账龄明细情况如下：

| 账 龄        | 2010年12月31日      |               | 2009年12月31日     |               | 2008年12月31日     |               |
|------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|            | 金额               | 比例(%)         | 金额              | 比例(%)         | 金额              | 比例(%)         |
| 1年以内       | 8,138.12         | 59.85         | 7,305.22        | 81.29         | 3,854.32        | 74.84         |
| 1-2年       | 4,845.68         | 35.64         | 764.52          | 8.51          | 796.30          | 15.46         |
| 2-3年       | 322.95           | 2.37          | 335.12          | 3.73          | 231.48          | 4.49          |
| 3年以上       | 291.59           | 2.14          | 581.41          | 6.47          | 267.81          | 5.20          |
| <b>合 计</b> | <b>13,598.34</b> | <b>100.00</b> | <b>8,986.27</b> | <b>100.00</b> | <b>5,149.91</b> | <b>100.00</b> |

其他应付款主要为应付关联方往来、收取的保证金、尚未使用的工会经费与教育经费、跨期支付社会保险金及其他暂收款等。

2009年12月31日其他应付款比2008年12月31日增加3,836.35万元，增加了74.49%，主要原因系扩建如东文峰门店项目暂估工程款所致。

2010年12月31日其他应付款比2009年12月31日增加4,612.07万元，增加了51.32%，主要原因系公司计提应付如皋文峰门店项目工程款所致。

#### 8、其他流动负债

| 项 目        | 2010年12月31日     | 2009年12月31日     | 2008年12月31日     | 性质或内容 |
|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| 递延收益       | 2,106.65        | 1,416.00        | 1,372.71        | 会员返利  |
| <b>合 计</b> | <b>2,106.65</b> | <b>1,416.00</b> | <b>1,372.71</b> |       |

上述递延收益均为公司授予会员客户的奖励积分形成的。

#### 9、其他非流动负债

| 项 目       | 2010年12月31日   | 2009年12月31日   | 2008年12月31日   |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 如东大世界递延收益 | 82.67         | 85.05         | 87.42         |
| 通州大世界递延收益 | 194.00        | 206.00        | 218.00        |
| 合 计       | <b>276.67</b> | <b>291.05</b> | <b>305.42</b> |

上述如东大世界递延收益形成的原因为：2006年子公司如东文峰收到如东县人民政府返还土地出让金及契税，计入递延收益，按照土地使用权摊销年限分期计入损益。

通州大世界递延收益形成的原因如下：子公司通州文峰2008年收到南通市财政局下发的通州大世界店改扩建工程项目补贴款，计入递延收益，按照通州大世界店房产折旧年限分期计入损益。

### （三）偿债能力分析

#### 1、偿债能力指标

报告期内各期末，公司的各项偿债能力指标如下：

| 项 目           | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 流动比率          | 0.86        | 0.83        | 1.05        |
| 速动比率          | 0.68        | 0.60        | 0.78        |
| 资产负债率（母公司，%）  | 48.61       | 47.00       | 43.52       |
| 资产负债率（合并，%）   | 62.17       | 61.17       | 57.98       |
| 项 目           | 2010年度      | 2009年度      | 2008年度      |
| 息税折旧摊销前利润(万元) | 54,441.90   | 44,439.43   | 40,705.65   |
| 利息保障倍数        | 2,706.61    | 1,490.66    | 38.51       |

2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日，公司的流动比率分别为1.05、0.83和0.86，平均值为0.91；速动比率分别为0.78、0.60和0.68，平均值为0.69；资产负债率（合并报表口径）分别为57.98%、61.17%和62.17%，平均值为60.44%。2009年，公司的流动比率、速动比率出现较大幅度下降，主要系公司增加资本性支出所致，由于零售行业的现金周转速度较快，公司流动比率约为1倍、速动比率低于1倍的水平，并不会影响公司的短期偿债能力。2009、2010年公司利息保障倍数出现增幅较大的情况主要系公司减少银行借款，利息支出分别仅为26.42万元和17.70万元所致。

#### 2、与同行业指标相比

同行业十家上市公司2009年末的偿债能力指标如下：

| 证券代码         | 证券简称 | 流动比率（倍数）    | 速动比率（倍数）    | 资产负债率        |
|--------------|------|-------------|-------------|--------------|
| 600631       | 百联股份 | 0.19        | 0.17        | 50.62        |
| 600827       | 友谊股份 | 0.80        | 0.60        | 73.60        |
| 000987       | 广州友谊 | 2.07        | 1.94        | 41.58        |
| 600859       | 王府井  | 0.70        | 0.62        | 60.28        |
| 600694       | 大商股份 | 0.84        | 0.61        | 71.82        |
| 600729       | 重庆百货 | 0.79        | 0.43        | 64.88        |
| 000417       | 合肥百货 | 1.00        | 0.81        | 64.56        |
| 000759       | 武汉中百 | 0.79        | 0.40        | 62.60        |
| 600361       | 华联综超 | 1.23        | 0.97        | 67.76        |
| 002024       | 苏宁电器 | 1.46        | 1.15        | 58.36        |
| 平均值          |      | <b>0.99</b> | <b>0.77</b> | <b>61.61</b> |
| 报告期各期末发行人平均值 |      | <b>0.91</b> | <b>0.69</b> | <b>60.44</b> |

数据来源：Wind资讯、上市公司年报；资产负债率为合并报表口径

与同行业上市公司指标相比，公司报告期内流动比率、速动比率和资产负债率的平均值与同行业十家上市公司平均值基本持平，预计公司此次股票发行上市成功后，将增加长期资本，降低公司资产负债率，进一步提高公司偿债能力。

### 3、公司经营性现金流量与净利润

报告期内各期，公司经营活动产生的现金流净额与净利润对比如下：

| 项 目            | 2010 年度   | 2009 年度   | 2008 年度   |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 经营活动产生的现金流量净额  | 65,905.39 | 54,813.47 | 44,959.52 |
| 净利润            | 35,389.90 | 29,433.97 | 27,091.57 |
| 经营活动现金流量净额/净利润 | 1.86      | 1.86      | 1.66      |

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额累计为**165,678.38**万元，同期公司实现净利润累计为**91,915.44**万元，累计经营活动产生的现金流量净额大于净利润。由于零售行业销售的现金结算特点，公司绝大部分收入为现款收入，因此经营性现金流量较为充裕。

### 4、偿债能力分析

从负债结构看，报告期内，公司的负债基本由流动负债构成。截至2010年12月31日，公司的流动负债在负债结构中所占比例超过99%；其中，公司应付票据、

应付账款和预收款项所占比例分别为16.92%、30.25%、35.69%。应付票据和应付账款主要为应付供应商货款。根据零售企业的惯例，公司通常无需在商品销售前支付供应商货款，而是在统一取得销售商品款项的一定时间后才与供应商结算。公司可充分利用供应商提供的短期商业信用，减少资金占有，通过持续运营合理筹措资金安排。预收款项主要为公司收取的购货款，通过预收客户货款提前实现现金的流入，其后通过商品销售结转，加快公司的资金周转能力。

从资产结构看，公司在过去的发展历程中主要以租赁物业设立新店的方式为主，形成了“重营运、轻资产”的特点，流动资产占总资产的比重较高。截至2010年12月31日，公司流动资产占资产总额的比例为53.26%；其中，货币资金和存货占比分别为31.42%、11.29%。公司货币资金金额较大，与零售行业的现金收款特点有关。随着公司经营形势持续良好发展，营业收入持续增长，公司的账面货币资金充裕，为公司的正常运作提供保证。公司存货主要是在经销模式下，公司直接向供应商采购的商品，主要包括电器销售业务和超市业务的大部分商品等。上述商品作为日常生活用品，周转速度较快，具有较强的变现能力；同时，按照公司与供应商签订的合同条款约定，在一定条件下，公司可以采取降价促销、加赠促销品促销或者向供应商退货或换货等方式销售库存积压商品，提高存货的周转能力。因此，公司具有较强的短期偿债能力。

近年来，公司主要通过自身经营积累实现规模扩张的同时，一直与各金融机构建立了良好的合作关系，取得了较好的银行信用，为公司进一步外部融资提供了可能。截至2010年12月31日，公司资产负债率（合并报表口径）为62.17%。

#### （四）资产周转能力分析

报告期内，公司的有关资产周转能力的指标如下：

| 指 标          | 2010 年度 | 2009 年度 | 2008 年度 | 平均     |
|--------------|---------|---------|---------|--------|
| 应收账款周转率（次/年） | 319.83  | 183.06  | 122.09  | 208.33 |
| 存货周转率（次/年）   | 15.15   | 13.64   | 13.86   | 14.22  |

2009年，同行业十家上市公司资产周转率指标如下：

| 证券代码   | 证券简称 | 存货周转率（次/年） | 应收账款周转率（次/年） |
|--------|------|------------|--------------|
| 600631 | 百联股份 | 52.58      | 113.48       |
| 600827 | 友谊股份 | 9.09       | 443.25       |

| 证券代码        | 证券简称 | 存货周转率（次/年）   | 应收账款周转率（次/年）  |
|-------------|------|--------------|---------------|
| 000987      | 广州友谊 | 19.66        | 623.83        |
| 600859      | 王府井  | 30.57        | 153.70        |
| 600694      | 大商股份 | 12.60        | 470.88        |
| 600729      | 重庆百货 | 10.10        | 882.92        |
| 000417      | 合肥百货 | 10.95        | 299.47        |
| 000759      | 武汉中百 | 7.65         | 176.33        |
| 600361      | 华联综超 | 9.92         | 1379.97       |
| 002024      | 苏宁电器 | 8.58         | 255.06        |
| 平均值         |      | <b>17.17</b> | <b>479.89</b> |
| 报告期各期发行人平均值 |      | <b>14.22</b> | <b>208.33</b> |

数据来源：上市公司年报、Wind资讯

2008-2010年度，公司的应收账款周转率分别为122.09、183.06和319.83，平均值为208.33，相对同行业水平偏低，主要原因是公司开展了部分对外的批发业务，其应收账款水平高于同行业平均水平。但公司的应收账款周转率的绝对水平仍然较高，且应收账款占公司总资产的比重较小，上述与同行业平均水平的差异并不会导致大的运营风险。

2008-2010年度，公司的存货周转率分别为13.86、13.64和15.15，报告期内平均值为14.22，相对同行业水平偏低。公司的存货管理水平主要依赖于公司信息管理系统完善。通过公司的信息管理系统，实现公司总部与下属子公司及门店、供应商、配送中心、客户之间的信息沟通与业务指令传递，使公司商品配供单位可及时了解各门店的采购需求，合理安排采购，实现对经销模式下的单品管理，有效控制公司的库存水平。

#### （五）公司持有的交易性金融资产及其他财务性投资

为提高盈利能力，经公司董事会批准，公司根据自身日常经营中沉淀的短期结算资金较多的财务状况特点，运用部分暂时性闲置资金进行安全性较高、流动性较强的A股一级市场申购新股业务。2008-2010年，公司获得申购新股投资收益分别为647.46万元、0和37.53万元；上述收益已列入非经常性损益。

申购新股业务具体由公司财务部负责操作，公司建立了严格的内控制度和采取有效措施防范新股申购事宜的相关风险，具体的风险防范措施包括岗位分离操作、日常对账、定期和不定期汇报制度、专户申购、非新股发行日或上市日限制账户交易等。此外，当出现以下情况之一，公司将中断新股申购操作：（1）连续三只新股上市首日的收盘价跌破发行价；（2）连续两个季度新股申购的收益率低于银行同期定期存款利率。

## 二、盈利能力分析

### （一）公司营业收入分析

#### 1、公司营业收入的构成

报告期内各期，公司营业收入构成及变动情况具体如下：

| 项目          | 2010年度            |               | 2009年度            |               | 2008年度            |               |
|-------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|             | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         |
| 主营业务收入      | 546,617.37        | 97.78         | 477,243.52        | 97.78         | 451,107.08        | 98.11         |
| 其他业务收入      | 12,400.66         | 2.22          | 10,837.38         | 2.22          | 8,699.29          | 1.89          |
| <b>营业收入</b> | <b>559,018.03</b> | <b>100.00</b> | <b>488,080.90</b> | <b>100.00</b> | <b>459,806.37</b> | <b>100.00</b> |

报告期内，公司营业收入保持了持续增长。2009年公司营业收入较上年增长了6.15%；2010年较上年增长了14.53%。报告期内，公司营业收入由主营业务收入与其他业务收入构成。

#### （1）主营业务收入

报告期内，公司营业收入绝大部分来自于主营业务收入。从相对数额看，公司主营业务收入占营业收入的比重较大，2008-2010年度分别为98.11%、97.78%和97.78%。从绝对数额看，报告期内，公司主营业务收入呈现增长态势，2009年和2010年分别比上一年增长了5.79%和14.54%，公司销售规模持续扩大。

#### （2）其他业务收入

其他业务收入包括管理费收入、租赁收入、加盟费收入等。管理费收入主要是指向供应商收取的促销服务和其他费用；租赁收入主要是指将门店的部分面积转租给其他经营者取得的收入；加盟费收入主要指向“文峰超市”系列加盟店收取的加盟费。

报告期内，公司其他业务收入持续增长，2009年和2010年分别比上一年增长了24.58%和14.42%，主要原因是公司在销售规模扩大的同时，供应商谈判能力

加强，且随着促销宣传力度加大，公司向供应商收取的促销宣传费、管理费等各项费用也增加。

## 2、主营业务收入构成

### (1) 区分业态的主营业务收入构成

报告期内各期，公司主营业务收入按业态分类如下：

| 业态        | 2010 年度           |               | 2009 年度           |               | 2008 年度           |               |
|-----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|           | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         |
| 百货        | 307,109.10        | 56.18         | 263,359.53        | 55.18         | 244,879.99        | 54.28         |
| 超市        | 78,667.38         | 14.39         | 73,218.88         | 15.34         | 76,674.20         | 17.00         |
| 电器        | 159,605.03        | 29.20         | 139,694.14        | 29.27         | 128,612.86        | 28.51         |
| 其他        | 1,235.86          | 0.23          | 970.97            | 0.21          | 940.02            | 0.21          |
| <b>合计</b> | <b>546,617.37</b> | <b>100.00</b> | <b>477,243.52</b> | <b>100.00</b> | <b>451,107.08</b> | <b>100.00</b> |

报告期内，公司主营业务收入主要来源于百货、超市和电器销售。2010年度，百货、超市、电器销售收入占主营业务收入的比例分别为56.18%、14.39%和29.20%，合计占比99.77%。

公司百货收入占据了主营业务收入的较大比重。报告期内，百货收入占主营业务收入的比例分别为54.28%、55.18%和56.18%。

2008-2010年，百货收入的复合增长率为11.99%，超市收入的复合增长率为1.29%，电器销售的复合增长率为11.40%。

公司百货收入增长的原因主要是：1) 公司经营所在地宏观经济持续稳定增长，人民生活水平稳步提高，在人均可支配收入增加、城市化进程、消费升级等因素共同作用下，社会消费品零售总额不断增长，百货业态步入了高速发展的黄金时期；2) 公司百货业务在经营所在地具有优势地位，优先享有经济发展带来的市场扩容；3) 公司百货业务在当地经营较长，具有良好的品牌形象和较高的顾客忠诚度；4) 公司管理层根据当地市场特点，积极调整商品结构，提升品牌档次，经营门店内生增长强劲。

公司电器销售收入增长的主要原因是公司2008-2010年新开设电器销售专业店4家。

公司超市收入增长较为缓慢的主要原因是公司经营所在地新竞争对手的进入使综合超市的市场竞争更为激烈，而现有百货门店中的超市属于精品超市，其增长受到经营面积小的限制，较为缓慢。

## (2) 区分经营模式的主营业务收入构成

报告期内，公司百货、超市、电器销售收入区分经营模式列示如下：

| 业态   | 经营模式 | 2010 年度           |               | 2009 年度           |               | 2008 年度           |               |
|------|------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|      |      | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         |
| 百货   | 经销   | 44,244.81         | 14.41         | 67,999.43         | 25.82         | 72,068.18         | 29.43         |
|      | 联销   | 262,864.30        | 85.59         | 195,360.10        | 74.18         | 172,811.81        | 70.57         |
| 百货小计 |      | <b>307,109.10</b> | <b>100.00</b> | <b>263,359.53</b> | <b>100.00</b> | <b>244,879.99</b> | <b>100.00</b> |
| 超市   | 经销   | 49,616.50         | 63.07         | 42,452.31         | 57.98         | 46,518.24         | 60.67         |
|      | 联销   | 29,050.88         | 36.93         | 30,766.57         | 42.02         | 30,155.96         | 39.33         |
| 超市小计 |      | <b>78,667.38</b>  | <b>100.00</b> | <b>73,218.88</b>  | <b>100.00</b> | <b>76,674.20</b>  | <b>100.00</b> |
| 电器   | 经销   | 128,753.98        | 80.67         | 121,673.60        | 87.1          | 104,047.80        | 80.89         |
|      | 联销   | 30,851.05         | 19.33         | 18,020.54         | 12.9          | 24,565.06         | 19.11         |
| 电器小计 |      | <b>159,605.03</b> | <b>100.00</b> | <b>139,694.14</b> | <b>100.00</b> | <b>128,612.86</b> | <b>100.00</b> |
| 综合   | 经销   | 222,615.28        | 40.82         | 232,125.33        | 48.74         | 222,634.22        | 49.46         |
|      | 联销   | 322,766.23        | 59.18         | 244,147.22        | 51.26         | 227,532.83        | 50.54         |
| 合计   |      | <b>545,381.51</b> | <b>100.00</b> | <b>476,272.55</b> | <b>100.00</b> | <b>450,167.05</b> | <b>100.00</b> |

公司的经营模式可区分为经销和联销。2010年度，公司经销、联销收入占零售收入的比例分别为40.82%和59.18%。2008-2010年度，公司经销收入占零售收入的比例逐年下降，分别为49.46%、48.74%和40.82%；联销收入占比逐年提高，分别为50.54%、51.26%和59.18%。

从业态的经营模式看，公司百货业务以联销模式为主，超市和电器业务以经销为主。2010年度，联销收入占百货收入的比例为85.59%；经销收入占超市收入的比例为63.07%，占电器收入的比例为80.67%。

以上联、经销结构特点是与零售行业特征相符合的；报告期内，随着公司经营商品品类的不断调整，或是商品经营模式根据市场情况而改变等，联经销比例随之改变。

## (3) 按地区分类的主营业务收入

报告期内，公司主营业务收入按地区列示如下：

| 地区 | 2010 年度           |               | 2009 年度           |               | 2008 年度           |               |
|----|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|    | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         | 金额                | 比例(%)         |
| 南通 | 465,792.72        | 72.94         | 405,624.84        | 71.22         | 381,235.89        | 69.46         |
| 其他 | 172,799.48        | 27.06         | 163,886.49        | 28.78         | 167,612.72        | 30.54         |
| 小计 | <b>638,592.20</b> | <b>100.00</b> | <b>569,511.34</b> | <b>100.00</b> | <b>548,848.61</b> | <b>100.00</b> |
| 抵销 | 91,974.83         | -             | 92,267.82         | -             | 97,741.53         | -             |
| 合计 | <b>546,617.37</b> | -             | <b>477,243.52</b> | -             | <b>451,107.08</b> | -             |



报告期内，公司在南通地区的收入占主营业务收入的比重较大。2008-2010年度，公司在南通地区抵销内部交易前的收入占比分别为69.46%、71.22%和72.94%。

公司目前经营的32家门店中，有21家位于南通，11家分别分布在泰州、连云港和上海等地，初步完成“立足南通、辐射江苏”的经营格局。

#### (4) 主营业务收入的季节性特点

以公司南大街店为例，近三年该门店各季度主营业务收入情况如下：

| 南大街店      | 第一季度              | 第二季度              | 第三季度              | 第四季度              | 合计                |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 2010年     | <b>48,033.95</b>  | <b>40,572.65</b>  | <b>39,823.54</b>  | <b>48,580.55</b>  | <b>177,010.70</b> |
| 2009年     | 40,600.82         | 33,940.15         | 30,276.15         | 43,316.67         | 148,133.79        |
| 2008年     | 41,844.37         | 32,955.20         | 31,037.11         | 35,846.61         | 141,683.30        |
| <b>合计</b> | <b>130,479.14</b> | <b>107,468.00</b> | <b>101,136.80</b> | <b>127,743.83</b> | <b>466,827.79</b> |

从上表可以看出，公司的销售具有较为明显的季节性特点；第一、四季度销售占比较大，第二、三季度占比较小。这主要是受国内节假日分布等因素的影响，元旦、春节集中在一季度，国庆、圣诞集中在四季度，这些节日均是购物旺季。

### 3、门店主营业务收入分析

#### (1) 百货门店主营业务收入情况分析

公司现有百货门店近三年主营业务收入情况列示如下：

| 门店简称      | 2010年度            | 2009年度            | 2008年度            | 近三年复合增长率      |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 大世界南大街店   | 177,010.70        | 148,133.79        | 141,683.30        | 11.77%        |
| 大世界如皋店    | 36,014.82         | 28,196.03         | 26,552.82         | 16.46%        |
| 大世界海门店    | 34,357.97         | 30,649.19         | 29,587.62         | 7.76%         |
| 大世界如东店    | 37,142.45         | 29,637.30         | 23,205.65         | 26.51%        |
| 大世界启东店    | 30,423.95         | 28,731.94         | 27,170.06         | 5.82%         |
| 大世界海安店    | 17,765.51         | 16,857.09         | 15,945.33         | 5.55%         |
| 大世界盐城店    | 7,958.78          | 16,222.18         | 23,761.43         | -42.13%       |
| 大世界通州店    | 27,468.52         | 21,641.19         | 21,215.84         | 13.79%        |
| 千家惠泰州店    | 26,370.93         | 24,305.78         | 25,326.72         | 2.04%         |
| 大世界沪东店    | 61,896.89         | 57,740.92         | 41,275.84         | 22.46%        |
| 大世界靖江店    | 11,902.08         | 1,502.50          | -                 | -             |
| <b>合计</b> | <b>468,312.60</b> | <b>403,617.91</b> | <b>375,724.61</b> | <b>11.64%</b> |

注：为便于比较，上表百货门店的主营业务收入包括了现以新设分公司形式经营的原电器业务的收入。

从上表可以看出，公司百货门店内生增长良好，2008-2010年公司百货门店主营业务收入之和复合增长率为11.64%。其中，公司大世界南大街店、大世界如

皋店、大世界如东店、大世界通州店、大世界沪东店5家门店近三年复合增长率超过10%。大世界盐城店，因城市规划调整，原租赁物业所在地拆迁，目前暂停营业，拟重新选址开业。

此外，报告期内，公司新开设百货门店1家，为大世界靖江店。该店于2009年11月试营业，2010年度，大世界靖江店实现主营业务收入11,902.08万元。

### (2) 综合超市门店主营业务收入情况分析

公司现有超市门店近三年主营业务收入情况列示如下：

| 门店简称      | 2010年度           | 2009年度           | 2008年度           | 近三年复合增长率     |
|-----------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| 麦客隆店      | 9,514.22         | 9,951.29         | 10,552.59        | -5.05%       |
| 千家惠吉星店    | 9,131.79         | 7,508.97         | 7,348.69         | 11.47%       |
| <b>合计</b> | <b>18,646.01</b> | <b>17,460.26</b> | <b>17,901.28</b> | <b>2.06%</b> |

从上表可以看出，近三年公司现有超市门店主营业务收入复合增长率为2.06%。其中，上表未包含于2009年9月停业的超市门店千家惠通州店；该店因租赁物业所在地划入当地市政改造规划区域，出租人通州市公有资产管理委员会拟于到期后将其收回拆除，无法续租而停业。

公司超市业务增长相对较慢，主要是因为一方面，公司综合超市门店经营所在地由于竞争对手的进驻，竞争日益激烈。而与竞争对手相比，公司综合超市门店从物业条件、销售规模等方面并不具备明显的竞争优势。2008年以来，公司着手引进超市管理人才，为超市业务提供人力资源、管理经验等软件配备，提升超市业态的经营管理水平。

另一方面，超市业务的内生增长主要受经营面积和门店辐射商圈购买力大小的影响。在经营面积一定的前提下，超市门店的增长主要来源于宏观经济带来的周边居民购买力的提升，速度较为缓慢。此外，受场地、店面规格、商圈、租金等客观选址因素的限制，公司新设门店、扩张经营面积、连锁发展的步伐较慢。

### (3) 电器销售专业店主营业务收入情况分析

报告期内，公司电器销售业务收入情况列示如下：

| 门店简称               | 2010年度           | 2009年度           | 2008年度           | 近三年复合增长率      |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>单体店电器销售收入小计</b> | <b>44,117.36</b> | <b>36,679.47</b> | <b>15,864.98</b> | <b>66.76%</b> |
| 文峰电器阜宁店            | 1,966.95         | 1,579.67         | 1,686.68         | 7.99%         |
| 文峰电器吕四店            | 2,165.18         | 1,842.60         | 1,884.75         | 7.18%         |
| 文峰电器姜堰店            | 2,201.94         | 1,646.43         | 873.08           | 58.81%        |

|                      |                   |                   |                   |               |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 文峰电器工农路店             | 2,489.46          | 2,103.39          | 2,234.22          | 5.56%         |
| 文峰电器人民路店             | 25,659.14         | 20,878.78         | 3,167.11          | 184.64%       |
| 文峰电器启东二店             | 1,655.35          | 1,747.23          | 2,267.21          | -14.55%       |
| 文峰电器建湖店              | 2,227.71          | 2,129.35          | 2,443.89          | -4.53%        |
| 文峰电器平潮店              | -                 | 554.08            | 940.85            | -             |
| 文峰电器涟水店              | -                 | 77.98             | 193.92            | -             |
| 文峰电器海门二店             | -                 | 176.43            | 173.27            | -             |
| 文峰电器白蒲店              | -                 | 242.03            | -                 | -             |
| 文峰电器连云港店             | 3,951.69          | 2,940.33          | -                 | -             |
| 文峰电器高港店              | 1,799.94          | 761.18            | -                 | -             |
| <b>“店中店”电器销售收入小计</b> | <b>115,487.67</b> | <b>103,014.67</b> | <b>112,747.88</b> | <b>1.21%</b>  |
| <b>电器销售收入合计</b>      | <b>159,605.03</b> | <b>139,694.14</b> | <b>128,612.86</b> | <b>11.40%</b> |

注：上表中文峰电器平潮店、涟水店、海门二店和白蒲店停业；连云港店和高港店于2009年新开业；文峰电器如皋海阳路店于2010年底开业，未在上表列示。

2010年，公司电器销售业务主营业务收入合计为159,605.03万元，其中，单体店主营业务收入为44,117.36万元，占比27.64%；在百货店中以“店中店”模式经营的电器销售业务主营业务收入为115,487.67万元，占比72.36%。公司电器销售业务主营业务收入主要来自于“店中店”的销售模式。

2008-2010年，公司电器销售主营业务收入的复合增长率为11.40%；其中，单体店主营业务收入的复合增长率为66.76%，“店中店”电器销售主营业务收入的复合增长率为1.21%。

报告期内，新设门店成为公司电器销售主营业务收入增长的主要来源。2008年12月，公司文峰电器人民路店进行换址，扩大经营，其2009年销售收入比2008年增长17,711.67万元，增加比例为559.24%。2009年，公司新开设文峰电器连云港店和文峰电器高港店。外延式扩张成为公司电器业务进行市场竞争的主要手段之一。

## （二）毛利构成及毛利率变动情况分析

### 1、分业态主营业务毛利率情况

报告期内，公司主营业务区分业态毛利率指标如下：

| 业态 | 2010 年度   |        | 2009 年度   |        | 2008 年度   |        |
|----|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|    | 毛利        | 毛利率(%) | 毛利        | 毛利率(%) | 毛利        | 毛利率(%) |
| 百货 | 56,298.36 | 18.33  | 49,360.86 | 18.74  | 46,610.24 | 19.03  |
| 超市 | 6,140.16  | 7.81   | 9,268.88  | 12.66  | 10,056.12 | 13.12  |
| 电器 | 17,326.08 | 10.86  | 11,098.03 | 7.94   | 8,603.61  | 6.69   |

| 业态 | 2010 年度          |              | 2009 年度          |              | 2008 年度          |              |
|----|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|    | 毛利               | 毛利率(%)       | 毛利               | 毛利率(%)       | 毛利               | 毛利率(%)       |
| 其他 | 799.93           | 64.73        | 639.42           | 65.85        | 607.97           | 64.68        |
| 合计 | <b>80,564.53</b> | <b>14.74</b> | <b>70,367.18</b> | <b>14.74</b> | <b>65,877.94</b> | <b>14.60</b> |

2008-2010年度，公司主营业务的综合毛利率分别为14.60%、14.74%和14.74%，平均为14.69%；其中，百货业务的毛利率最高，分别为19.03%、18.74%和18.33%，平均为18.70%；超市业务次之，毛利率分别为13.12%、12.66%和7.81%，平均为11.20%；电器销售业务最低，毛利率分别为6.69%、7.94%和10.86%，平均为8.50%。

从毛利率趋势看，近三年，公司综合毛利率整体趋于稳定、缓慢上升的态势。

从公司各个业态毛利率变动趋势看，2008-2010年，公司百货业务毛利率呈现小幅下降，主要原因是：1) 随着门店经营所在区域经济的持续增长，居民消费升级现象明显；顺应商品需求的变化，公司百货门店为提升商品档次，引进国际知名品牌，对部分高档品牌降低销售分成比例，使毛利率整体下降；2) 由于黄金类商品价格波动较大，伴随着较大的经营风险，同时，该类商品占用的资金量也相对较大，为此，公司将此类商品由经销模式改为联销，导致毛利率下降。但整体而言，由于公司百货业务议价能力较强，毛利率保持在18%以上的水平。

报告期内，公司超市业务毛利率下滑较为明显，主要原因是超市业务竞争激烈，而公司的超市业务与竞争对手相比，并不具备明显的竞争优势，公司超市业态的综合管理水平有待提升。

报告期内，公司电器业务毛利率有一定程度的提升，主要原因是公司自2009年以来调整电器业务经营思路，积极应对市场竞争，以多样化的促销方式取代价格战，使毛利率得以回升。

## 2、与同行业毛利率指标对比

2007-2009年，同行业十家上市公司主营业务收入毛利率指标如下：

| 证券代码    | 证券简称 | 2009 年度(%) | 2008 年度(%) | 2007 年度(%) |
|---------|------|------------|------------|------------|
| 百货类上市公司 |      |            |            |            |
| 600631  | 百联股份 | 26.19      | 24.33      | 23.17      |
| 600827  | 友谊股份 | 21.08      | 20.39      | 19.54      |
| 000987  | 广州友谊 | 22.62      | 19.83      | 19.86      |
| 600859  | 王府井  | 18.67      | 17.73      | 17.44      |
| 600694  | 大商股份 | 18.52      | 13.58      | 14.79      |
| 600729  | 重庆百货 | 15.86      | 14.29      | 14.30      |

| 证券代码           | 证券简称 | 2009年度(%) | 2008年度(%) | 2007年度(%) |
|----------------|------|-----------|-----------|-----------|
| 000417         | 合肥百货 | 16.51     | 13.58     | 13.43     |
| <b>超市类上市公司</b> |      |           |           |           |
| 000759         | 武汉中百 | 18.15     | 13.10     | 12.61     |
| 600361         | 华联综超 | 19.34     | 11.05     | 12.06     |
| <b>电器类上市公司</b> |      |           |           |           |
| 002024         | 苏宁电器 | 17.35     | 14.53     | 11.25     |

资料来源：Wind资讯、上市公司年报

上表显示，公司百货业务的毛利率指标高于大部分同行业上市公司，超市业务和电器业务则相对同行业上市公司较低。这主要是因为：

1) 百货业务以联销为主，其毛利主要来源于销售收入分成，供应商议价能力成为提高百货业务毛利的关键。公司百货业务规模较大，成为南通地区最大的百货零售商，具有很强的供应商议价能力，从而能够取得较高的分成比例，提高公司毛利率。

2) 超市业务以经销为主，由于超市具有商品品类繁多、部分商品保质期短等特点，超市业务的毛利率水平决定于良好的管理机制和较大的客流量。而公司的物业规模等并不具备明显优势，公司正积极加强提升其超市业态管理水平。

3) 电器业务由于市场竞争激烈、消费者价格敏感性高等原因，向供应商收取返利和管理费收入成为电器销售业务盈利的主要来源。目前，公司电器业务毛利率水平低于苏宁电器等全国性电器销售专业连锁商，主要原因是虽然公司的电器业务在南通地区占据了较大的市场份额，但相对于全国性电器销售专业连锁商而言，公司的电器业务规模较小，供应商议价能力较弱。

### (三) 公司子公司盈利水平的分析

2010年，公司子公司的收入和盈利数据如下：

| 序号 | 子公司简称   | 营业收入       | 营业利润      | 净利润       |
|----|---------|------------|-----------|-----------|
| 1  | 如东文峰    | 29,977.21  | 655.02    | 444.74    |
| 2  | 海安文峰    | 12,621.32  | 72.66     | 32.29     |
| 3  | 海门文峰    | 23,775.26  | 879.25    | 638.06    |
| 4  | 启东文峰    | 22,807.42  | 304.15    | 208.60    |
| 5  | 如皋文峰    | 27,471.10  | -565.69   | 1,916.77  |
| 6  | 盐城文峰    | 6,558.66   | -1,095.88 | -1,128.71 |
| 7  | 文峰商贸    | 219,796.43 | 16,239.89 | 12,517.91 |
| 8  | 泰州文峰千家惠 | 22,626.06  | 328.34    | 251.18    |

| 序号 | 子公司简称     | 营业收入       | 营业利润      | 净利润       |
|----|-----------|------------|-----------|-----------|
| 9  | 通州文峰      | 22,506.47  | 1,315.65  | 1,007.98  |
| 10 | 上海文峰商贸    | 20,726.38  | 2,322.36  | 1,961.97  |
| 11 | 上海文峰购物广场  | 94,695.81  | 5,477.84  | 5,025.87  |
| 12 | 南通文峰千家惠   | 9,222.75   | 11.85     | 7.63      |
| 13 | 通州文峰千家惠   | 0.19       | -6.76     | -4.75     |
| 14 | 文峰麦客隆     | 9,562.56   | 37.81     | 23.37     |
| 15 | 文峰电器      | 96,358.29  | 8,079.99  | 6,681.58  |
| 16 | 文峰电器销售    | 118,573.26 | 1,532.76  | 1,236.25  |
| 17 | 文峰电器服务    | 1,289.66   | 609.37    | 502.24    |
| 18 | 文峰科技      | 21,026.24  | 580.60    | 451.65    |
| 19 | 文峰通讯      | 12,773.56  | 388.23    | 281.86    |
| 20 | 加盟管理公司    | 3,913.63   | -61.02    | 25.54     |
| 21 | 上海文峰电器    | 9,407.88   | -6.01     | 5.36      |
| 22 | 盐城文峰电器    | 5,629.22   | 30.65     | 19.77     |
| 23 | 泰州文峰电器    | 10,948.77  | -43.41    | -34.08    |
| 24 | 连云港文峰电器   | 3,971.68   | 9.63      | 12.45     |
| 25 | 靖江文峰      | 9,087.42   | -1,179.59 | -1,211.99 |
| 26 | 长宁文峰千家惠   | 1,127.93   | 414.74    | 415.44    |
| 27 | 千家惠王府购物中心 |            | -0.07     | 57.51     |
| 28 | 宝应文峰      |            | -0.50     | -146.10   |
| 29 | 建湖文峰      |            | 49.15     | 49.15     |

根据上表所示，公司子公司盈利能力因其所属业态、从事的业务性质，以及经营区域的不同呈现出一定的差异，主要表现为：（1）从事采购、配供业务的子公司，如文峰商贸、上海文峰商贸、文峰电器、上海文峰购物广场等，盈利能力通常强于从事门店销售的子公司；（2）从事百货业态的子公司盈利能力通常强于从事超市和电器业态的子公司。

公司子公司盈利能力呈现上述特点是与公司的业务管理模式以及各业态的行业特点相关的。主要是：（1）公司采取了统一采购的业务模式，即按业态成立专业子公司从事商品采购业务，并按照一定比例对商品价格加成后配供给从事门店业务的子公司，这样，从事采购配供的子公司的利润占销售额的比例相对稳定锁定，而从事门店销售的子公司的利润则直接受销量价格及销量波动的影响；（2）百货业态以联销为主，毛利率较高，故相关子公司盈利能力较强；电器、超市业态以经销为主，毛利率较低。而对利润贡献较大的返利收入，又因商品销售规模统一计算对公司获取更高额度的返利较为有利，通常主要由负责采购和配供的子公司集中收取，故电器、超市门店的盈利能力相对较弱。

#### (四) 公司经营成果变化的原因分析

##### 1、简要利润表

报告期内各期，公司利润表主要科目及变动情况如下：

| 项目         | 2010 年度    |         | 2009 年度    |         | 2008 年度    |
|------------|------------|---------|------------|---------|------------|
|            | 金额         | 变动(%)   | 金额         | 变动(%)   | 金额         |
| 营业收入       | 559,018.03 | 14.53   | 488,080.90 | 6.15    | 459,806.37 |
| 销售费用       | 28,883.12  | 15.27   | 25,055.92  | 9.94    | 22,790.49  |
| 管理费用       | 14,049.00  | 6.71    | 13,165.07  | 7.16    | 12,285.40  |
| 财务费用       | 1,171.62   | 10.65   | 1,058.82   | -28.09  | 1,472.34   |
| 资产减值损失     | -168.18    | -127.78 | 605.30     | -221.75 | -497.16    |
| 投资收益       | 375.34     | 519.37  | 60.60      | -91.67  | 727.32     |
| 营业利润       | 43,383.97  | 18.55   | 36,595.46  | 4.79    | 34,923.12  |
| 营业外收入      | 5,119.58   | 59.34   | 3,213.09   | 91.27   | 1,679.90   |
| 营业外支出      | 612.90     | 34.87   | 454.43     | -48.99  | 890.82     |
| 利润总额       | 47,890.66  | 21.69   | 39,354.12  | 10.2    | 35,712.19  |
| 净利润        | 35,389.90  | 20.23   | 29,433.97  | 8.65    | 27,091.57  |
| 归属于母公司的净利润 | 35,278.19  | 20.44   | 29,290.00  | 8.84    | 26,910.54  |

报告期内，公司营业收入持续增长。营业收入、毛利率的变动原因已于前文分析。

##### 2、销售费用分析

报告期内各期，公司销售费用明细情况如下：

| 项目       | 2010 年度  |       | 2009 年度  |       | 2008 年度  |       |
|----------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
|          | 金额       | 比例(%) | 金额       | 比例(%) | 金额       | 比例(%) |
| 职工薪酬     | 8,353.21 | 28.92 | 7,057.86 | 28.17 | 6,722.24 | 29.5  |
| 水电费      | 5,301.35 | 18.35 | 4,706.38 | 18.78 | 4,268.69 | 18.73 |
| 租赁费      | 4,738.15 | 16.41 | 4,678.57 | 18.67 | 4,161.60 | 18.26 |
| 折旧费      | 3,061.72 | 10.6  | 1,851.58 | 7.39  | 1,414.14 | 6.2   |
| 促销费      | 1,977.97 | 6.85  | 1,721.67 | 6.87  | 1,666.30 | 7.31  |
| 广告费      | 1,104.07 | 3.82  | 966.57   | 3.86  | 906.68   | 3.98  |
| 长期待摊费用摊销 | 1,124.16 | 3.89  | 938.42   | 3.75  | 917.61   | 4.03  |
| 满意工程费    | 859.94   | 2.98  | 602.60   | 2.41  | 476.86   | 2.09  |
| 运杂费      | 534.72   | 1.85  | 390.76   | 1.56  | 540.5    | 2.37  |
| 包装费      | 38.35    | 0.13  | 48.96    | 0.2   | 175.46   | 0.77  |
| 邮电费      | 331.08   | 1.15  | 312      | 1.25  | 259.71   | 1.14  |
| 修理费      | 331.08   | 1.15  | 460.09   | 1.84  | 286.9    | 1.26  |
| 其他       | 1,127.30 | 3.9   | 1,320.46 | 5.27  | 993.8    | 4.36  |

|              |                  |            |                  |               |                  |               |
|--------------|------------------|------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>合 计</b>   | <b>28,883.12</b> | <b>100</b> | <b>25,055.92</b> | <b>100.00</b> | <b>22,790.49</b> | <b>100.00</b> |
| <b>销售费用率</b> | <b>5.17%</b>     |            | <b>5.13%</b>     |               | <b>4.96%</b>     |               |

注：销售费用率=销售费用/营业收入

从上表可以看出，职工薪酬、水电费、租赁费、折旧费、促销费、广告费是公司销售费用中的主要构成部分，这与公司所处行业的特征以及公司的经营模式有关，具体原因是：1) 门店的经营需要使用大量的人员；2) 门店在正常经营过程中，对室内照明及温度有比较严格的要求，目前零售门店的营业时间普遍较长，致使水电费较高；3) 物业成本是零售企业取得成本优势的关键，而公司大部分门店均为租赁物业；4) 促销和广告费用主要和公司的营销策略、面临的市场竞争环境、竞争对手的促销力度等因素有关。

2009年公司销售费用比上年增加2,265.43万元，主要原因是：1) 公司经营规模持续扩大；2) 2009年新设文峰电器白蒲店、连云港店和高港店相应地增加租赁、水电、职工薪酬所致；3) 扩建如东文峰门店项目在建工程转固定资产后增加了折旧费。

2010年公司销售费用比上年增加3,827.20万元，主要原因是：1) 公司经营规模持续扩大；2) 扩建如皋文峰门店项目在建工程转固定资产、海安土地使用权由预付款项转入无形资产增加了折旧、摊销费；3) 大世界盐城店因租赁物业拆除，门店暂停营业，支付给员工的辞退福利增加了职工薪酬。

2007-2009年，同行业十家上市公司销售费用率如下：

| 证券代码               | 证券简称 | 2009 年度(%)   | 2008 年度(%)   | 2007 年度(%)   |
|--------------------|------|--------------|--------------|--------------|
| 600631             | 百联股份 | 8.52         | 8.41         | 8.38         |
| 600827             | 友谊股份 | 16.23        | 16.85        | 16.24        |
| 000987             | 广州友谊 | 6.49         | 7.32         | 6.76         |
| 600859             | 王府井  | 8.91         | 8.16         | 8.46         |
| 600694             | 大商股份 | 5.71         | 3.95         | 3.32         |
| 600729             | 重庆百货 | 8.49         | 8.05         | 7.62         |
| 000417             | 合肥百货 | 2.65         | 2.56         | 2.42         |
| <b>百货类销售费用率平均值</b> |      | <b>8.14</b>  | <b>7.9</b>   | <b>7.6</b>   |
| 000759             | 武汉中百 | 10.92        | 10.64        | 10.38        |
| 600361             | 华联综超 | 15.58        | 14.94        | 13.27        |
| <b>超市类销售费用率平均值</b> |      | <b>13.25</b> | <b>11.21</b> | <b>11.82</b> |
| 002024             | 苏宁电器 | 8.91         | 9.58         | 7.44         |
| <b>电器类销售费用率平均值</b> |      | <b>8.91</b>  | <b>9.58</b>  | <b>7.44</b>  |

资料来源：Wind资讯、上市公司年报



从上表可知，公司销售费用率低于同期行业的平均值；公司销售费用率比友谊股份、王府井等同行业公司低，但比大商股份、合肥百货等同行业公司高，这主要是和公司目前所处的市场环境和竞争地位以及公司的严格管理有关，包括：

- 1) 公司所经营门店主要位于三、四线城市，人员、物业等成本均较低；
- 2) 公司现有的物业建成时间和租约签署时间较早，折旧和租赁费用均处于较低的水平；
- 3) 公司在所在区域中市场地位显著，相对而言促销宣传等费用低于同行业水平；
- 4) 公司严格执行费用预算控制制度，管理和控制各项费用的增长。

### 3、管理费用分析

报告期内各期，公司管理费用构成情况如下：

| 项 目          | 2010 年度          |               | 2009 年度          |               | 2008 年度          |               |
|--------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|              | 金额               | 比例(%)         | 金额               | 比例(%)         | 金额               | 比例(%)         |
| 职工薪酬         | 6,982.31         | 49.70         | 6,610.53         | 50.21         | 6,416.86         | 52.23         |
| 折旧费          | 1,292.08         | 9.20          | 1,243.93         | 9.45          | 1,132.31         | 9.22          |
| 水电费          | 103.18           | 0.73          | 50.72            | 0.39          | 162.38           | 1.32          |
| 长期待摊费用<br>摊销 | 223.87           | 1.59          | 411.08           | 3.12          | 230.54           | 1.88          |
| 修理费          | 488.4            | 3.48          | 653.24           | 4.96          | 591.93           | 4.82          |
| 税金           | 1,007.18         | 7.17          | 796.88           | 6.05          | 587.24           | 4.78          |
| 广告费          | 462.31           | 3.29          | 413.18           | 3.14          | 480.15           | 3.91          |
| 促销费          | 223.06           | 1.59          | 252.86           | 1.92          | 384.24           | 3.13          |
| 招待费          | 341.89           | 2.43          | 259.25           | 1.97          | 262.63           | 2.14          |
| 办公费          | 204.57           | 1.46          | 181.79           | 1.38          | 181.98           | 1.48          |
| 邮电费          | 269.17           | 1.92          | 314.55           | 2.39          | 251.24           | 2.05          |
| 差旅费          | 174.31           | 1.24          | 182.82           | 1.39          | 207.29           | 1.69          |
| 其他           | 2,276.68         | 16.20         | 1,794.23         | 13.63         | 1,396.61         | 11.37         |
| <b>合 计</b>   | <b>14,049.01</b> | <b>100.00</b> | <b>13,165.07</b> | <b>100.00</b> | <b>12,285.40</b> | <b>100.00</b> |
| <b>管理费用率</b> | <b>2.51%</b>     |               | <b>2.79%</b>     |               | <b>2.67%</b>     |               |

注：管理费用率=管理费用/营业收入

从上表可看出，公司的管理费用主要由职工薪酬、折旧费、水电费、长期待摊费用摊销、修理费及税金等构成。2009、2010年，公司管理费用分别比上年增加879.67万元、883.94万元，主要系销售规模扩大所致。

从管理费用和营业收入的比率看，2008-2010年，公司管理费用率依次为2.67%、2.79%和2.51%，相对稳定，体现了公司良好的费用控制能力。

2007-2009年，同行业十家上市公司管理费用率如下：

| 证券代码               | 证券简称 | 2009 年度(%)  | 2008 年度(%)  | 2007 年度(%)  |
|--------------------|------|-------------|-------------|-------------|
| 600631             | 百联股份 | 9.32        | 9.73        | 9.07        |
| 600827             | 友谊股份 | 2.31        | 2.04        | 2.09        |
| 000987             | 广州友谊 | 3.19        | 3.84        | 4.82        |
| 600859             | 王府井  | 3.66        | 3.96        | 3.35        |
| 600694             | 大商股份 | 10.58       | 13.15       | 11.5        |
| 600729             | 重庆百货 | 4.14        | 4.24        | 4.77        |
| 000417             | 合肥百货 | 6.91        | 7.14        | 6.62        |
| <b>百货类管理费用率平均值</b> |      | <b>5.73</b> | <b>6.3</b>  | <b>6.03</b> |
| 000759             | 武汉中百 | 3.73        | 3.9         | 3.68        |
| 600361             | 华联综超 | 1.61        | 1.9         | 2.32        |
| <b>超市类管理费用率平均值</b> |      | <b>2.67</b> | <b>2.9</b>  | <b>3</b>    |
| 002024             | 苏宁电器 | 1.56        | 1.57        | 1.23        |
| <b>电器类管理费用率平均值</b> |      | <b>1.56</b> | <b>1.57</b> | <b>1.23</b> |

资料来源：Wind资讯、上市公司年报

从上表可以看出，公司的管理费用率低于百货类上市公司均值，与超市类上市公司比较接近。这主要是和公司目前所处的市场环境和竞争地位以及公司的严格管理有关，包括：1) 公司所经营门店主要位于三、四线城市，人员成本相对较低；2) 公司现有的物业建成时间和租约签署时间较早，折旧和租赁费用均处于较低的水平；3) 公司严格执行费用预算控制制度，对各项费用严格管理，公司招待费、办公费、差旅费等各项费用控制效果显著。

#### 4、财务费用分析

财务费用主要包括利息支出、利息收入和银行卡结算手续费。报告期内，公司的银行手续费随着销售收入规模的扩大和消费者刷卡消费比例的提高而逐渐增加；2009年度及2010年度，公司减少银行借款，更多地利用营运资本，银行借款的利息支出大幅下降，导致财务费用减少。

| 项 目        | 2010 年度         | 2009 年度         | 2008 年度         |
|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 利息支出       | 17.70           | 26.42           | 951.95          |
| 减：利息收入     | 819.40          | 481.88          | 778.48          |
| 结算手续费      | 1,971.05        | 1,514.28        | 1,298.72        |
| 其他         | 2.26            | -               | 0.15            |
| <b>合 计</b> | <b>1,171.62</b> | <b>1,058.82</b> | <b>1,472.34</b> |

#### 5、资产减值损失

报告期内各期，公司提取资产减值损失情况如下：

| 项 目        | 2010 年度        | 2009 年度       | 2008 年度        |
|------------|----------------|---------------|----------------|
| 计提坏账准备     | -325.31        | 409.34        | -796.32        |
| 计提存货跌价准备   | 157.13         | 188.27        | 162.45         |
| 计提固定资产减值准备 |                | 31.94         | 136.71         |
| <b>合 计</b> | <b>-168.18</b> | <b>629.55</b> | <b>-497.16</b> |

## 6、投资收益

报告期内各期，公司取得的投资收益明细情况如下：

| 项 目                | 2010 年度       | 2009 年度      | 2008 年度       |
|--------------------|---------------|--------------|---------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益     |               | 23.50        | 10.00         |
| 持有交易性金融资产期间取得的投资收益 |               |              | 647.46        |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益   | 37.31         |              | 7.70          |
| 委托贷款投资取得的收益        | 338.03        | 37.10        | 62.16         |
| <b>合 计</b>         | <b>375.34</b> | <b>60.60</b> | <b>727.32</b> |

股票投资收益为公司参与新股申购所获得的收益，计入非经常性损益。委托贷款投资取得的收益为公司收取的对盐城市亭湖区国有资产投资经营公司2,300万元委托贷款的利息。

## 7、营业外收入

报告期内各期，公司的营业外收入明细情况如下：

| 项目          | 2010 年度         | 2009 年度         | 2008 年度         |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 非流动资产处置利得   | 3,171.88        | 0.31            | 57.25           |
| 其中：固定资产处置利得 | 3,171.88        | 0.31            | 57.25           |
| 拆迁补偿收入      | -               | 0.00            | 50.18           |
| 违约金收入       | 24.60           | 56.54           | 411.39          |
| 政府补助        | 1,659.40        | 3,074.78        | 1,034.47        |
| 盘盈利得        | -               | 0.01            | 0.00            |
| 其他          | 263.70          | 81.46           | 126.61          |
| <b>合计</b>   | <b>5,119.58</b> | <b>3,213.09</b> | <b>1,679.90</b> |

2010年，公司非流动资产处置利得为3,171.88万元，主要是如皋文峰出售处置部分商铺产生的收益。

报告期内各期，政府补助收入占营业外收入的比重较大，其具体情况如下：

(1) 2010年度：根据《促进扩大内需鼓励汽车家电以旧换新实施方案》（国办发【2009】44号）以及《家电以旧换新实施办法》（财建【2009】298号）文件的规定以及各电器子公司签署的相关协议，文峰电器共收到以旧换新运费补贴371.79万元，文峰电器销售收到141.45万元，连云港文峰电器、盐城文峰电器、

泰州文峰电器共收到34.91万元；根据南通经济技术开发区财政局签署的相关协议，文峰商贸收到奖励款318.70万元，文峰电器收到奖励款112.00万元；文峰超市加盟收到江苏省财政厅关于“万村千乡市场工程”项目的补助资金96.80万元（苏财企[2009]136号）；上海商贸收到上海市浦东新区金桥功能区域经济发展促进中心财政扶持款187.61万元；上海文峰购物广场收到上海市浦东新区沪东新村招商办扶持款289.38万元；此外，公司及子公司还收到其他各类补贴款项合计106.76万元。

(2)2009年：文峰商贸收到南通经济技术开发区财政局奖励款1,439.00万元，文峰电器收到该单位奖励款381.00万元；根据南通市财政局关于明确2008年度拨付南通文峰商贸采购批发有限公司款项性质的《证明》，文峰商贸将2008年1月收到的696.00万元财政资金计入本期营业外收入；上海文峰商贸收到上海市浦东新区沪东新村招商办扶持款162.38万元，上海文峰购物广场收到该单位扶持款166.57万元；公司本部收到南通连锁专业人才培养项目政府补助80.00万元（苏财建[2007]183号）、服务业发展引导资金105.00万元（苏财建[2008]146号）；此外，公司及子公司还收到其他各类补贴款项合计45.57万元。

(3) 2008年：文峰商贸收到南通经济技术开发区财政局奖励款560.00万元；文峰电器收到南通经济技术开发区财政局奖励款141.00万元；上海文峰商贸收到上海市浦东新区沪东新村招商办扶持款110.65万元；南通文峰超市加盟管理有限公司收到江苏省财政厅补助资金分别为54.80万元（苏财企[2008]191号）和93.16万元（苏财企[2008]199号）；此外，公司和子公司还收到其他各类补贴款项74.86万元。

对于上述补贴收入，公司控股股东文峰集团于2008年7月20日承诺如下：

“就文峰大世界连锁发展股份有限公司在A股首次公开发行上市日之前所收到的财政补贴、财政返还、政府相关部门扶持款、税收返还或其他类似性质的款项且已被公司确认为收入的，未来如出现被相关政府部门追缴的情况，将由我公司全额承担。”

## 8、营业外支出

报告期内，公司营业外支出的明细情况如下：

| 项目        | 2010年度 | 2009年度 | 2008年度 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 非流动资产处置损失 | 37.74  | 36.01  | 506.27 |

|             |               |               |               |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 其中：固定资产处置损失 | 37.74         | 36.01         | 506.27        |
| 各项基金        | 359.30        | 321.92        | 335.72        |
| 赔偿支出        | 5.49          | 29.87         | 26.76         |
| 对外捐赠        | 25.82         | 13.66         | 16.41         |
| 其他          | 184.55        | 52.96         | 5.67          |
| <b>合计</b>   | <b>612.90</b> | <b>454.43</b> | <b>890.82</b> |

其中，各项基金指：

(1) 地方教育附加费：根据苏财预（94）133号文件，按实际应缴纳增值税、营业税、消费税总额的1%计缴；

(2) 综合基金定额：根据通财外金（2006）23号文件，按下达2006-2008年度综合基金征收基数，由市地税部门定额征收。

#### 9、净利润变动综合分析

报告期内，公司净利润持续快速增长，且高于营业收入增长幅度。2009年，公司净利润较上年增长2,342.40万元，增长幅度8.65%，同期公司营业收入增长6.15%；2010年，公司净利润较上年增长5,955.93万元，增长幅度20.23%，同期公司营业收入增长14.53%。除前文已分析的收入、毛利变动因素外，公司净利润变动的主要原因包括：

(1) 2009年，公司确认资产减值损失605.3万元；2010年，因公司收回土地竞买保证金，其他应收款坏账准备转回，确认的资产减值损失为-168.18万元。

(2) 2010年，公司出售如皋文峰项目部分商铺，确认非流动资产处置利得为3,171.88万元。

(3) 营业收入增长带来的规模效应有利于提高公司净利润率。销售规模的扩大，一方面，由于管理费用、销售费用和财务费用中部分固定的组成部分并不随着销售收入的扩大同步增长，使公司的期间费用率得以降低；另一方面，随着公司开设的新店逐渐进入稳定成长期，新店第一年所投入的促销宣传费、开办费等支出也将逐步体现收益，在费用降低的同时，提高公司营业利润。

#### （五）上海文峰千家惠重组的影响分析

2007年，公司对原控股子公司上海文峰千家惠进行重组，具体情况请见本招股书第五节相关内容。重组完成后，由上海文峰购物广场负责经营原上海文峰千家惠所持物业内的零售业务；该经营物业涉及的房屋与附属设施、公用设施

等固定资产由上海文峰千家惠继续持有。

上海文峰千家惠的重组完成后，上海文峰千家惠仅从事商业物业出租业务，不再经营零售业务。其所持有的商业物业除部分面积租赁给上海文峰购物广场外，剩余面积租赁给其他单位用于餐饮、家居等配套业务的经营，与上海文峰购物广场经营的百货、超市和电器销售业务形成互补。

上海文峰购物广场承接了全部零售业务和资产，独立经营相关业务，并以市场价格租赁上海文峰千家惠的部分房产用于经营。

由于零售业务由上海文峰千家惠整体转移至上海文峰购物广场，因此上述重组对公司的盈利能力主要体现在三个方面：1) 重组前上海文峰千家惠对外出租的租金收入和利润在重组后不再合并进公司（2006年上海文峰千家惠的租金收入为763.74万元）；2) 重组后，上海文峰千家惠持有的经营物业的折旧费用不再合并进公司（2006年上海文峰千家惠的折旧费用总额为1,274.15万元）；3) 重组后增加了上海文峰购物广场对上海文峰千家惠的租赁费用（协议约定年租赁费为1,370.88万元）。各项因素综合作用下，上述重组对公司的盈利能力影响较小。

假设2007年公司没有对上海千家惠进行重组，上海千家惠继续持有物业且从事零售业务，在此假设下对2008年上海千家惠的报表进行模拟，并与重组后2008年上海文峰购物广场的实际报表对比情况如下：

| 项 目                      | 上海文峰购物广场实际报表     | 上海文峰千家惠模拟报表      | 差异                |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 资产负债表：                   |                  |                  |                   |
| 流动资产                     | 12,982.42        | 14,672.10        | -1,689.68         |
| 固定资产                     | 445.72           | 20,497.13        | -20,051.41        |
| 无形资产                     |                  | 2,201.49         | -2,201.49         |
| <b>资产合计</b>              | <b>14,778.74</b> | <b>39,345.48</b> | <b>-24,566.74</b> |
| 利润表：                     |                  |                  |                   |
| 营业收入                     | 87,659.01        | 89,207.99        | -1,548.98         |
| 营业利润                     | 6,086.39         | 6,453.38         | -366.99           |
| <b>利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b> | <b>6,118.31</b>  | <b>6,682.33</b>  | <b>-564.02</b>    |
| 减：所得税费用                  | 469.06           | 558.96           | -89.90            |
| <b>净利润(净亏损以“-”号填列)</b>   | <b>5,649.26</b>  | <b>6,123.37</b>  | <b>-474.11</b>    |

从上表可以看出，上海千家惠重组后，减少固定资产20,051.41万元，资产总计减少24,566.74万元；减少营业收入1,548.98万元，占上海文峰购物广场2008年营业收入的1.77%；减少净利润474.11万元，占上海文峰购物广场2008年净利润

的8.39%。总体而言，重组使公司固定资产规模减小，影响公司总资产，但对公司盈利能力影响较小。

### （六）非经常性损益

报告期内公司经信永中和审阅的非经常性损益情况如下：

| 项目  | 2010 年度  | 2009 年度  | 2008 年度  |
|---|----------|----------|----------|
| 非流动资产处置损益   | 3,134.14 | -35.70   | -449.02  |
| 越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免  |          |          | 48.52    |
| 计入当期损益的政府补助   | 1,659.40 | 3,075.48 | 1,034.47 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费   |          |          |          |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                                    |          |          |          |
| 非货币性资产交换损益  |          |          |          |
| 委托他人投资或管理资产的损益  |          |          |          |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备   |          |          |          |
| 债务重组损益  |          |          |          |
| 企业重组费用  |          |          |          |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益   |          |          |          |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益   |          |          |          |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益   |          |          |          |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | 37.53    |          | 647.46   |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回   |          |          |          |
| 对外委托贷款取得的损益   | 338.03   | 37.10    | 62.16    |

| 项目                                   | 2010 年度         | 2009 年度         | 2008 年度         |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益     |                 |                 |                 |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 |                 |                 |                 |
| 受托经营取得的托管费收入                         |                 |                 |                 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                   | 72.44           | 40.81           | 539.34          |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                    |                 | -109.28         |                 |
| <b>小计</b>                            | <b>5,241.54</b> | <b>3,008.41</b> | <b>1,882.93</b> |
| 所得税影响额                               | 1,334.16        | 775.20          | 385.66          |
| 少数股东权益影响额（税后）                        | -29.48          | 0.00            | -0.49           |
| <b>合计</b>                            | <b>3,936.86</b> | <b>2,233.21</b> | <b>1,497.76</b> |

2008及2010年度，公司非经常性损益对归属于母公司股东的净利润的影响数分别为1,497.76万元、2,233.21万元和3,936.86万元，分别占同期归属于母公司股东的净利润的15.57%、7.62%和11.16%。

2008、2009年度非经常性损益主要系政府补助确认营业外收入所致；2010年度非经常性损益主要系政府补助及处置如皋项目部分商铺产生的利得所致。

2008-及2010年度，公司扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润分别为25,412.78万元、27,056.79万元和31,341.33万元，呈快速增长趋势。

综上所述，公司的非经常性损益不会对公司正常经营活动、以及盈利能力的稳定性产生负面影响。

### 三、资本性支出分析

#### （一）重大资本性支出情况

报告期内，公司的重大资本性支出包括：

1、公司于2008年7月与文峰集团签署《联合竞投协议书》，约定公司与文峰集团联合竞投海安县国土资源局海国土告字[2008]20号公告的出让土地。截至2010年12月31日，公司已向相关土地管理部门支付土地出让金5,788.00万元。

2、2009年3月，公司与南通德诚房地产有限公司靖江分公司签订了《商品房买卖合同》，约定公司向其购买位于江苏省靖江市骥江路、人民路交叉口的“德



诚城市广场”地下1至2层以及1幢地上1至6层的物业，购买物业的建筑面积为地下4,656.16平方米、地上27,229.76平方米，购买总价款为21,511.51万元。目前公司已向其支付全部购房款。

3、与本次募集资金有关的投资项目除如东、如皋已完工并营业外，其他项目正在建设过程中。

## （二）未来可预见的重大资本支出计划及资金需求量

截至本招股书签署日，除本次发行募集资金有关投资外，公司在未来可能存在的重大资本性支出计划如下：

1、公司完成发行上市后半年内，拟以收购物业或股权的方式获取上海文峰千家惠所持物业的所有权；

2、由于公司海门店存在与其他南通下辖县市门店类似的经营面积不足的问题，公司拟尽快对其进行扩建，目前该项目处于前期选址过程中；

3、顺应南通市新城区的规划，公司正在研究在中远期在新老城区交界处附近开设一家新的门店，以增强对新中心城区的辐射力度。目前该事项处于前期研究阶段。

## （三）现金流分析

报告期内各期，公司现金流量构成如下：

| 项目             | 2010 年度          | 2009 年度    | 2008 年度    |
|----------------|------------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额  | 65,905.39        | 54,813.47  | 44,959.52  |
| 净利润            | 35,389.90        | 29,433.97  | 27,091.57  |
| 经营活动现金流量净额/净利润 | 1.86             | 1.86       | 1.66       |
| 投资活动产生的现金流量净额  | -7,227.73        | -41,384.65 | -17,818.97 |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | -19,948.36       | -21,203.03 | -32,616.86 |
| 现金及现金等价物净增加额   | <b>38,729.31</b> | -7,774.20  | -5,476.31  |

由上表可以看出，公司现金流状况良好，净利润产生现金流的能力较强，公司的经营活动为公司带来了大量、持续稳定的现金流入，为公司的日常运作和按期偿还债务提供了必要的保证，一定程度上也保证了公司经营规模持续扩张。

报告期内各期，公司经营活动产生的现金流量净额和净利润的比值较高，将净利润调节为经营活动现金流量如下：

单位：万元

| 分析项目   | 2010 年度   | 2009 年度   | 2008 年度   |
|--|-----------|-----------|-----------|
| 净利润 (1)                                      | 35,389.90 | 29,433.97 | 27,091.57 |
| 经营活动现金净流量 (2)                                | 65,905.39 | 54,813.47 | 44,959.52 |
| 差额 (3) = (2) - (1)                           | 30,515.49 | 30,978.81 | 17,867.95 |
| <b>主要影响因素:</b>                               |           |           |           |
| 经营性应收应付项目变化                                  | 27,821.44 | 21,925.82 | 15,889.78 |
| 非付现费用的影响 (减值准备、<br>固定资产折旧、无形及长期待摊<br>费用摊销合计) | 6,365.36  | 5,664.20  | 3,544.35  |
| 存货的减少 (增加以“-”号填列)                            | 24.85     | -2,261.40 | -2,127.36 |
| 其他   | -3,696.16 | 50.88     | 561.18    |

公司各期经营活动现金净流量远大于净利润符合行业特点,也与公司的经营模式及良好信用有关,主要是:

1) 公司以现销为主的销售模式,保证了充足的经营活动现金流入;截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日,公司应收账款占营业收入的比重分别为0.79%、0.35%和0.32%,体现了这一特征。

2) 公司利用商业信用,合理占用供应商货款,进一步加大了经营活动现金流入。公司在长期经营过程中积累了良好的商业信誉,可以较好的利用其信用,向供应商赊购商品,截至2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日,发行人应付票据和应付账款余额分别是各期末存货的2.16倍、2.35倍和2.60倍。

除上述与行业特点及企业经营模式相关的因素外,报告期内,公司经营性应收应付项目的变动对公司经营活动现金流量也有较大影响,大额经营性应收应付项目的具体情况说明如下:

1) 2008年,影响经营性应收应付的项目主要包括:公司预收客户货款比2007年末增加11,849.37万元,其他应收款比上年末减少7,091.80万元(不包括转入其他流动资产科目的委托贷款2,300.00万元)等。上述因素合计增加现金流18,941.17万元。

2) 2009年度,影响经营性应收应付的项目主要包括:公司预收客户货款比2008年末增加17,504.90万元,应付票据和应付账款比2008年末增加10,608.47万元,上述因素合计增加现金流28,113.37万元。

3) 2010年度,影响经营性应收应付的项目主要包括:公司预收客户货款比2009年末增加14,707.25万元,预付款项和其他应付款项比上年末减少8,931.42万元,上述因素合计增加现金流23,638.67万元。

## 四、或有事项和重大期后事项对公司的影响

截至2010年12月31日，公司无或有事项。

截至财务报表报出日，除本招股书“第十章 十、(二)资产负债表日后事项”披露的内容外，公司无其他对公司有重大影响的期后事项。

## 五、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

公司管理层认为，公司资产质量较好，资产周转较快，资产使用效率较高；公司财务结构稳定，偿债能力较强；主营业务收入成长性较好，公司管理能力强，期间费用控制效果显著，盈利能力较强。预计未来公司仍将保持持续稳定的增长，财务风险较小。

### (一) 未来影响公司财务状况和盈利能力的主要因素

#### 1、宏观经济形势

公司32家门店中，2家位于上海市，其余30家位于江苏省，其中21家位于南通市，9家分布在盐城、泰州和连云港等地。江苏省，特别是南通市的宏观经济形势在很大程度上影响着公司的未来盈利能力。2008年南通市地区生产总值达2,510.13亿元，按可比价计算，比上年实际增长13.3%。2003-2008年，按可比价计算，南通市地区生产总值复合增长率为14.98%，而同期江苏省为14.13%、全国为10.78%。根据江苏省统计局资料以及《南通市2008年政府工作报告》，南通市地区生产总值增幅连年保持江苏省领先；南通市在全国大中型城市中的排名由2003年的第35位提升至2008年的第26位。

近年来，南通市投资的高速增长、发展的持续跨越、速度的全省领先，表明南通经济发展处于良好稳定的状态。随着以上海为龙头、宁波和南通为两翼的长三角沿海地区发展新格局的形成以及苏通大桥的开通，南通市的经济将迎来新一轮的快速增长。

#### 2、未来市场竞争格局和公司的市场地位

从南通市目前的零售市场竞争格局看，公司的百货业务处于市场竞争的优势地位，其销售规模和盈利情况都远远超过竞争对手；公司电器业务处于市场领先地位，但面临着强势竞争对手的挑战；公司超市业务经营规模较小，与大润发、

时代超市、易初莲花、家乐福、麦德龙等竞争对手目前处于多足鼎立的状况。

领先的市场地位是公司百货业务高毛利的首要决定因素；而公司电器和超市业务的进一步发展，在很大程度上取决于公司的市场竞争手段。从公司目前的发展策略看，“三位一体”的经营模式，将使公司电器、超市业务以主力百货业务为依托，充分发挥品牌价值，聚集人气，赢取顾客信任和品牌忠诚；自建物业代替租赁物业，使公司获得长期的选址和成本优势，成为公司应对未来竞争的重要战略。

### 3、门店的内生增长

从公司的历史经营数据可以看出，公司的百货门店具有良好的内生增长性；电器业务经过2009年的调整，也步入了良好的增长阶段；公司的超市业务目前正处于整顿提升时期，引入的人才资源、配备良好的物业环境，将成为未来超市业务业绩提升的驱动力。

从来源分析，公司获得门店内生增长的渠道主要有四个方面：

(1) 地区社会消费品零售总额的整体提升。2008年南通市地区生产总值达2,510.13亿元，按可比价计算，比上年实际增长13.3%。2003年至2008年，按可比价计算，南通市地区生产总值复合增长率为14.98%，而同期江苏省为14.13%、全国为10.78%。根据江苏省统计局资料以及《南通市2008年政府工作报告》，南通市地区生产总值增幅连年保持江苏省领先；南通市在全国大中型城市中的排名由2003年的第35位提升至2008年的第26位。社会消费的增长以及未来南通市经济发展的良好预期，将带来南通市零售行业的高速增长。

(2) 零售行业普及度的提高。零售行业普及度衡量了地区限额以上零售企业发展的成熟程度；在同样的社会消费总量中，高的零售行业普及度就意味着高的行业市场总量。统计数据显示，2006年江苏省零售行业普及度为25.25%，同期南通市零售行业普及度为15.52%。南通市的零售行业可开拓的市场空间仍然很大。

(3) 获取竞争对手的市场份额。以公司在南通地区2006年的主营业务收入289,437.80万元（不含配供收入）为依据，公司占南通市限额以上零售企业的销售收入比重为27.36%。管理能力的提升、促销活动的创新、经营面积的扩大、物业环境的改善等，将进一步提高公司的市场份额。

(4) 门店自身的调整和管理能力的提升。通过敏锐地把握消费需求、调整门店商品结构、提升产品档次等方式，门店对自身的调整成为公司业绩提升的重要来源。近年来，公司成功调整百货门店商品结构，有效地提升了门店的经营业绩；公司目前着手提升的电器业务促销活动创新能力、超市的精细化管理能力也将成为提高门店内生增长率的重要手段。

目前，公司百货门店物业条件较差、经营面积较小，给门店的内生增长带来一定的限制。本次募集资金投资项目完成后，将使上述问题得到解决，促进公司业绩的增长。

#### 4、公司的外延扩张能力

在立足南通的基础上，公司未来将考虑在江苏省进行外延扩张。从公司目前盐城店、泰州店、沪东店的成功开店经验来看，公司具备良好的外延扩张能力。

#### 5、费用控制能力

零售行业的费用主要包括物业成本（摊销、折旧或租金）、人员薪资成本、水电费以及广告促销费用。公司具备优秀的费用控制能力，严格执行费用预算控制制度。此外，公司拟把握南通市新一轮的城市规划的发展机遇，通过以相对较低的成本购置土地、自建物业，取代租赁物业。经测算，公司此次募集资金投资项目的建设成本低于物业租赁或物业购买。募投项目的顺利实施，将使公司获得长期的成本优势。

#### 6、股票发行上市的影响

股票发行上市对公司的影响主要体现在：

(1) 有利于提高公司的品牌影响力。通过成为上市公司，公司的品牌影响力将进一步提高，有利于公司获得更好的供应商资源、良好的客户口碑，有利于公司与国内外竞争对手的市场竞争。

(2) 有利于加快公司发展步伐，改善公司的财务结构。发行上市后，将增加公司的长期固定资金来源，降低资产负债率，改善公司的财务结构，减少公司运营的风险。

#### 7、租赁瑕疵可能带来的影响

公司目前门店经营使用的租赁物业中，有1处租赁物业土地用途与实际用途不符，存在瑕疵；另有5处租赁物业虽不存在瑕疵，但在承租前相关物业已存在

抵押，存在一定风险，详细情况参见本招股书第六节“六、主要固定资产、无形资产（二）公司土地使用权和主要经营性房产情况”中的相关内容。在极端之情况下，如果有关租赁行为因上述因素终止，则公司相关门店的经营将受到影响。

公司相关租赁瑕疵物业2008-2010年度的营业收入合计分别占公司相应年度总营业收入的2.30%、2.04%和1.70%；无瑕疵但租前存在抵押的物业2008-2010年度的营业收入合计分别占公司相应年度总营业收入的12.54%、12.13%和11.97%。

如果相关物业的租赁行为终止，则公司将另行租赁物业继续经营。由于公司现有租赁物业租约签署时间较早，租期较长，租金较低；而我国商业物业的租金水平逐年上涨，另行租赁物业将导致公司租金成本上升，影响公司盈利。

根据当地租金水平，假设公司另行租赁物业的平均租金水平为1元/平方米·天，租赁物业面积不变，则租金水平上升对公司利润的影响如下表：

单位：元

| 门店简称       | 物业面积（平方米）     | 现行租金             | 假设新租赁物业租金         | 租金差额              | 影响税后利润           |
|------------|---------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 海门店        | 15,554.73     | 1,800,000        | 5,677,476         | 3,877,476         | 2,908,107        |
| 泰州店        | 27,543.49     | 3,200,000        | 10,053,374        | 6,853,374         | 5,140,030        |
| 吕四店        | 3,920         | 800,000          | 1,430,800         | 630,800           | 473,100          |
| 高港店        | 2,000         | 300,000          | 730,000           | 430,000           | 322,500          |
| 姜堰店        | 1,520         | 1,400,000        | 554,800           | -845,200          | -633,900         |
| 麦客隆        | 7,000         | 606,375          | 2,555,000         | 1,948,625         | 1,461,469        |
| <b>合 计</b> | <b>57,538</b> | <b>8,106,375</b> | <b>21,001,450</b> | <b>12,895,075</b> | <b>9,671,306</b> |

注：1）新租赁物业租金=物业面积×365天×平均租金水平（1元/平方米·天）；

2）租金差额=新租赁物业租金 - 现行租金；

3）影响税后利润=租金差额×（1-25%）。

由上述测算可见，公司另行租赁物业导致租金水平上升，对公司税后利润的影响大致为967.13万元，占公司2010年净利润的比重为2.73%，对公司的业务不构成重大影响，不会对公司的持续经营带来重大影响。

## （二）未来发展趋势

### 1、财务状况和业务发展趋势

就资产状况而言，随着未来公司经营规模的扩大，预计公司总资产规模将持续增长，流动资产规模也将不断扩大，但自建物业将使固定资产比例有所提高。公司的货币资金、应收账款和存货等流动资产将随着资产总额和销售收入的增长

保持合理水平。预计未来公司业务发展较快，随着公司的股权融资行为、公司利润的增加，所有者权益将得到极大的提升，公司资产负债率将下降。总体上看，公司将逐渐由“轻资产、重业务”的发展模式逐渐步入“资产和业务并重”的发展模式。

## 2、盈利能力发展趋势

随着募集资金投资项目的完成，公司南通地区区域领先的地位将得到巩固和提升。随着南通地区经济的快速发展，公司将优先分享区域经济发展带来的效益提升。在立足南通的基础上，沪苏通金三角的经济辐射力为公司拓宽经营发展思路、加快企业发展创造了良好的市场机遇和发展前景；公司多年积累的零售行业经营经验、人才队伍、品牌形象、供应商渠道、资金实力、自有优质物业及经营网点等资源，将确立公司在未来竞争中的有利地位，预计公司盈利能力将保持持续向好的趋势。但由于发行上市后短期内公司净资产提升的幅度预计将高于盈利能力的提高幅度，因此预计公司净资产收益率在发行上市后一定时期内将有所下降，低于上市前水平。

## 第十二节 业务发展目标

基于当前宏观经济形势和行业发展状况，公司根据自身的发展战略和发展规划制定了发行当年及未来两年的业务发展计划。

### 一、发行人发行当年和未来两年的发展计划

#### （一）发展战略

公司依照“立足南通、辐射华东”的布局规划，坚持区域集中化原则，做透、做大苏中零售市场，在确保区域龙头地位的同时，择机进行跨区域发展。

在过去的经营中，公司已经取得了区域领先的市场地位。随着区域经济的发展、人民生活水平的提高，市场容量在不断扩大，市场竞争对手也在不断赶超。为此，公司目前及未来两年的发展战略核心是“二次创业”，要杜绝停滞于现有成绩的思维和惯性，有危机意识和更强烈的市场意识，确保和巩固公司的市场地位。

公司中短期的发展重点是具有明显区域特征以及对物业依赖性相对较大的百货业，坚持以优势的百货业态为依托，综合发展超市、电器等其他业态。公司中长期的发展重点是更具备标准化经营特色以及对物业依赖性相对较小的超市业，在积累足够管理经验和技術后实现超市业务的迅速扩张。

公司计划优先开拓以购物中心或大型商场为载体的百货、超市、电器多种业态一体化发展，购物、餐饮、休闲、娱乐一站式服务的经营模式。

公司计划遵循“质量效益型”发展道路，在扩张的同时确保有足够的盈利，减少盲目扩张的风险。

#### （二）总体经营目标

公司的总体经营目标是营业收入、利润保持持续稳定的增长，并以本次申请公开发行股票为契机，进一步巩固公司在苏中地区零售连锁经营行业中的龙头地位，在将区域市场做大做强的同时，择机向区域外扩张。

#### （三）经营网点升级和拓展计划

1、以原地或异地自建替代租赁物业方式扩建升级现有经营门店，长期稳固



## 在经营区域中的优势地位

公司是江苏省内排名前列的零售企业和南通地区最大的零售企业，经过十几年的发展，在所经营地区得到了消费者广泛的认同，享有较高的美誉度，成为区域内著名商业品牌。公司现有门店大都位于当地的核心商圈，具有优秀的经营业绩，大都是所在地区的领先者，但面临的主要问题是部分门店物业系租赁取得，经营面积普遍偏小，建筑布局不甚理想，楼体及设备陈旧。为进一步巩固现有市场地位，持续保持竞争优势，公司计划以自行兴建的物业对原有租赁物业进行扩建和升级。扩建门店将选择优越位置并以购物中心的模式兴建，在使用面积、设计规划中充分考虑到公司以百货为主的多业态综合经营的发展战略和未来长期的发展需要，建成之后，公司的经营面积和自有物业面积将大幅提高，商业设施具有当地领先水平，对公司的百货业务而言，不仅可以容纳更多品牌进场经营，也为进一步吸引一线知名品牌和培育重点品牌创造了条件，公司通过优化品牌组合管理，进一步提升绩效。对在原门店中经营面积相对较小的超市和电器业务而言，极大的突破了经营面积瓶颈，可能将大幅释放销售潜能。通过自建物业，扩大经营面积，提高经营绩效，公司实现了外延和内生双重增长。

### 2、把握商机，实现网点延伸

在巩固现有经营区域的龙头地位基础上，公司也计划积极寻找拓展经营网络的机会，通过自建、租赁以及收购等方式进入苏中、苏北及其他地区，尤其是经济水平较高、竞争相对温和的二线、三线城市，加速占领市场，获取新的利润增长点，实现公司外生性增长。

### 3、提升门店绩效，实现内生增长

除对原有门店进行改扩建之外，公司计划及时掌握消费者偏好的变化和消费水平提高的节奏，并及时据此对品牌组合进行升级，对专柜布局进行调整，为消费者创造更舒适的环境，提供更好的商品和服务，提升门店绩效，实现内生性增长。

### 4、对部分符合条件的租赁物业进行收购

对于公司部分经营成熟的门店所租赁物业，如物业条件较好，符合公司发展战略的需求，公司将考虑在适当的条件下将这些物业收购，降低租金上涨或无法续租的风险，也使公司在物业的装潢、改造等方面可以有更长远和整体的规划，

以较低的成本配合公司的发展战略。

#### **（四）营销计划**

公司将进一步建设顾客的消费数据资料库，运用数据挖掘技术，深入分析目标顾客消费习性，针对不同类别的顾客，采用不同的营销策略、方式，提高客户粘性，培养忠诚顾客群。尤其是要大力发展会员客户，并不断提升会员客户单客消费水平。

公司将进一步发挥多业态一体化经营的优势，加强不同业态间在营销活动上的互动。

公司将针对不同地区的经营特点，综合运用邮报、电视、纸面媒体等多种手段投放广告，提高广告有效送达率。公司将结合节庆主题，安排造势活动，特别是市民参与性强的文化娱乐活动，“以文促商，文商结合”。但是，公司将力争避免恶性的价格战，保持合理的毛利率水平。

#### **（五）人力资源计划**

公司将进一步完善人力资源管理系统，为人力资源管理提供动态信息和服务，健全内部人才竞争上岗制度和人才在门店和部门间的轮岗制度，通过竞岗和轮岗，发现和培养一批善经营、业务全面、管理技术到位、对企业忠诚度高的复合型优秀人才。

公司将加强人才引进工作，完善招聘流程，通过院校、网络、报刊、杂志等多种渠道招募人才。随着公司业务的扩张，公司现有的管理人才在数量和管理水平上可能不足以支撑业务的发展，引进外部高级管理人才甚至管理团队将成为进一步扩张的必要条件。特别是对于超市业务，商场扩建完毕陆续投入使用后，超市经营面积将有较大扩张，超市业务在这些门店中的经营模式也将由原有的小型精品超市向大型综合超市转变。由于超市管理专业性较强，连锁技术运用程度较高，公司正着手引入富有经验的外部专业团队进行管理。

公司将依托文峰商学院的培训资源，分层次、有重点地实施员工培训计划和继续教育计划，完善对管理人员和储备管理人员的课程体系，使之全面覆盖营运规范、系统操作、法律法规、管理技能、沟通技巧、商务礼仪等知识，并充实案例，引入授课和案例讨论相结合的学习方式，加强学习效果。同时，也计划

采用与知名咨询机构或讲师联合办学、派出管理人员参加外部培训班等形式，学习先进管理知识。对于一线服务人员，公司则着重于对企业文化的宣讲和岗位技能的培训，加强员工的集体荣誉观和纪律观，提高员工的执行能力。公司希望通过持续培训提高员工整体素质，使培训真正成为吸引员工的一项福利和企业发展的持续动力。

## **（六）组织机构调整计划**

公司将进一步优化和改革组织机构，完善法人治理结构，按照《公司章程》的规定，强化股东大会、董事会、监事会的职能，充分发挥董事会下设之专业委员会的作用，强化独立董事的职能，规范内部管理，健全科学管理和决策体制。

公司将根据自身发展状况，进一步优化业务流程，完善业态总部管理体制，完善进销分离管理体制，完善总部-门店二级管理体制，并根据区域业务规模、消费差异性及管理幅度等因素设置招商、采购、仓储、配送管理部门或子公司。通过信息化管理、权责明确形成运作高效、协调有力、管理有序、沟通流畅的企业组织格局。

## **二、实现计划目标的假设条件和面临的主要困难**

### **（一）主要假设条件**

- 1、公司此次股票发行取得成功，募集资金到位。
- 2、公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展的状态，没有发生对公司发展具有重大影响的不可抗力。
- 3、公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规、零售行业政策无重大改变。
- 4、公司所在行业及领域的市场处于正常发展的状态，没有出现重大的调整和波动，且没有出现重大的市场突变情形。
- 5、无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

### **（二）主要困难**

- 1、用于长期资本支出的资金瓶颈是公司实现业务发展目标面临的主要困难。由于优质商业物业的稀缺和租金或售价的持续上涨，为门店扩展带来了较大的难

度。根据目前的市场情况，自建物业是比较可行的对策。如能以低成本在合适位置自行建设商业物业用于经营，能有效的降低成本和经营风险。例如本次募集资金拟投资项目都具有选址优良、将进一步巩固公司在南通地区的市场地位，成为公司取得成本优势、打造核心竞争力的重要来源。但以自建物业方式扩展需要大量的长期资金支持。公司现有资金来源主要是短期贷款和来自供应商和客户的信用资金。公司只有积极开拓多种融资渠道，如公开发行人股票募集资金的方式获取长期资金，才能满足公司业务发展的长期资金需求，达到业务发展的预期目标。

2、人才是企业发展的关键，随着公司发展战略的实施，公司的经营规模将会有较大增长，公司对市场营销、企业管理人才，以及一线服务人员的需求量将随之上升，因此，公司需要招聘大量的管理人员及普通员工，同时还需提供相应的上岗培训，面临一定的人才需求压力。

### **三、业务发展规划与现有业务的关系**

公司现有业务是公司发展战略和发展计划实施的重要基础和保障，公司在现有业务的经营过程中逐渐积累起来的品牌形象、人力资源、供应商资源、管理经验、成功发展模式，对经营所在地消费品市场的深入了解等优势，为实现公司发展计划打下了坚实的基础。

同时，随着市场竞争的加剧以及行业发展变化，公司在现有业务经营中开始面临如网点布局、单店经营面积等瓶颈，公司的发展战略和实施计划是在公司过去成功经验基础上，结合未来业务发展和提升的要求而制定的，发展计划的顺利实施，将极大地释放公司的经营潜能、提高公司经营规模，全面提升公司核心竞争力。

### **四、本次募集资金运用对实现上述业务目标的作用**

本次募集资金计划的成功实施是实现上述目标十分重要的基础。公司将通过募集资金的投入，兴建大型商用物业，发展以购物中心为载体的多业态综合经营，扩大公司的经营规模，巩固公司的竞争地位，保障公司的持续发展。

通过本次公开发行上市，公司将不仅解决继续发展过程中所面临的用于长期资本支出的资金瓶颈问题，同时打破目前只能依靠自身积累和银行贷款融资的局面，建立直接融资渠道，并可根据公司发展需求以及融资成本变化选择最佳财务

结构。

通过本次公开发行上市，公司将成为公众公司，将使公司进一步完善现代企业制度，完善公司治理结构，实现公司治理体制的全面升级。

通过本次公开发行上市，公司将极大提高社会知名度和市场影响力，为公司进入本省其他地区市场以及省外市场创造有利条件。

通过本次公开发行上市，公司的知名度和影响力的提升将增加公司对人才的吸引力，有利于公司引进人才、保留人才。同时，可以按照资本市场的规则，使用股权、期权等工具，建立起高级管理人员和关键员工的保留和激励制度。

## 第十三节 募集资金使用

### 一、本次募集资金规模及拟投资项目概览

公司本次拟公开发行11,000万股境内上市人民币普通股（A股）股票。本次发行募集资金扣除发行费用后，公司将按轻重缓急投资于以下项目：

单位：万元

| 序号  | 项 目        | 投资金额           | 其中以募集资金投资金额   | 建设期  | 立项备案情况          |
|-----|------------|----------------|---------------|------|-----------------|
| 1   | 扩建如东文峰门店项目 | 17,868         | 11,076        | 16个月 | 通发改投资（2008）458号 |
| 2   | 扩建如皋文峰门店项目 | 26,742         | 20,273        | 16个月 | 通发改投资（2008）460号 |
| 3   | 扩建启东文峰门店项目 | 30,491         | 20,291        | 20个月 | 通发改投资（2008）459号 |
| 4   | 扩建海安文峰门店项目 | 25,063         | 25,063        | 16个月 | 通发改投资（2008）464号 |
| 合 计 |            | <b>100,164</b> | <b>76,703</b> |      |                 |

注：扩建如东文峰、如皋文峰、启东文峰门店项目的土地使用权取得费用共计23,461万元不包括于本次拟以募集资金投资范围内。

### 二、募集资金缺口部分的处理

本次募集资金投资项目的投资计划如下表：

单位：万元

| 序号  | 项目         | 2008年         | 2009年         | 2010年         | 2011年         | 2012年        | 合计投资额          |
|-----|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 1   | 扩建如东文峰门店项目 | 12,374        | 5,494         | -             | -             | -            | 17,868         |
| 2   | 扩建如皋文峰门店项目 | 11,592        | 5,848         | 9,302         | -             | -            | 26,742         |
| 3   | 扩建启东文峰门店项目 | 10,200        | 225           | 1,486         | 11,104        | 7,476        | 30,491         |
| 4   | 扩建海安文峰门店项目 | 5,788         | 1,578         | 4,600         | 13,097        | -            | 25,063         |
| 合 计 |            | <b>39,954</b> | <b>13,145</b> | <b>15,388</b> | <b>24,201</b> | <b>7,476</b> | <b>100,164</b> |

为及时把握市场机遇，以上项目拟以募集资金投资实施的部分，由公司可以包括以银行借款、调用营运资本等方式自筹资金先行投入，本次发行计划实施后，以募集资金置换已投入的自筹资金。本次募集资金（扣除发行费用后）将首先确保上述项目的实施；如有资金剩余，将用于补充公司日常生产经营所需的流动资金；如募集资金不足，则由公司自筹解决。

### 三、募集资金拟投资项目的必要性和可行性

本次募集资金拟投资于南通市下辖如东、如皋、启东、海安4市（县）扩建

集百货、超市、电器、餐饮及休闲娱乐等于一体的综合购物中心项目。

上述四个项目是公司“二次创业”整体发展计划的一部分。在南通及下辖六个市（县）中，大世界通州店已由公司自筹资金完成门店扩建，本次拟以募集资金完成如东、如皋、启东、海安等四个市（县）的门店扩建；此外，公司已着手准备以自筹资金扩建海门文峰门店，在南通市新老城区交界处开设南通二店业已进入前期研究阶段。

公司已以租赁物业的方式在上述地区开设门店且经营业绩良好，但其经营规模亟需扩大，而目前租赁的物业建成年代较早，物业面积偏小，格局、装修等方面条件较差，对门店扩大经营规模形成限制。本次拟以募集资金在上述租赁物业原址或在其周边另选优良地址扩建门店，建成后将目前所经营业务转移至扩建后的门店，同时，根据市场需求情况，扩大经营规模。

### （一）本次募集资金拟投资项目的必要性分析

#### 1、拟投资项目所在地零售行业发展前景预期良好

拟投资项目位于江苏省南通下辖各市县，处于我国经济相对发达地区。如东、如皋、启东、海安等县级市人均GDP水平与我国中西部地区的部分省会城市基本相当，其2008年人均GDP均已突破2,000美元。根据其他国家零售行业发展的历史经验，当人均GDP超过2,000美元后，零售行业尤其是百货行业通常将迎来快速发展的黄金时期。项目所在地的各项社会经济指标均发展迅速，零售行业发展前景预期良好。

#### 2、现有门店需要扩大经营规模，但发展受到物业的较大限制

随着当地人民生活水平和消费能力的提高，如东、如皋、启东、海安等现有门店近年来均保持着良好的增长态势。但是，从坪效、销售收入等经营数据看上述门店已经达到了行业内的较高水平。这一方面反映了上述门店的经营效率高、竞争能力强，另一方面也表明上述门店亟需扩大经营规模，满足当地消费者的更多需要。

此外，随着零售行业内竞争的加剧，零售商的竞争已经逐步扩展到经济发达地区的地级市甚至县级市。公司目前在上述门店所在地已形成一定的先发优势，但由于物业面积和物业条件所限，公司优势受到竞争对手的挑战。例如，大润发已在如皋开设门店，苏宁、国美等电器零售商在南通各下辖市县开设的门店则更

多。公司有必要进一步扩大经营规模，巩固公司的区域领先优势。

公司上述地区的现有门店均为租赁经营，其租赁物业建成年代较早，净营业面积较小，无法改建扩充，在格局、装修等方面对门店的未来发展都形成限制，因此扩大经营规模势必需要寻找更合适的物业。

### 3、自建物业方式扩建门店优于租赁和购买

理论上，公司扩大经营规模所需要的物业可以选择租赁、购买或者自建等方式。就公司目前的发展阶段而言，自建的方式优于租赁和购买。首先，由于上述门店所在地现有商业物业的发展程度不高，难以找到适合公司开设集百货、超市、电器销售、餐饮及休闲娱乐等项目于一体的综合购物中心所需要的大规模商业物业，因此租赁、购买物业均难以实施。其次，近年来我国商业物业的购买、租赁成本一直处于快速上涨的趋势中，从经济成本的角度分析，与购买商业物业相比，本次拟自建的物业有较强的经济优势；与租赁商业物业相比，自建物业产生的折旧与摊销成本低于租金。此外，以自建物业的方式开店，公司可以根据自身的需求进行设计规划，使建成的物业更适合经营的需要，增强开店的成功率。因此，公司本次拟以自建物业的方式扩建门店。

### 4、建设规模需要考虑到未来发展的需要

本次募集资金拟投资项目在考虑门店的建设规模时，除考虑目前所需外，还适当预留了部分面积用于将来3-5年内零售业务的扩张与布局调整。这是因为，管理层对门店所在地未来的长期经济发展趋势具有良好的预期。预留部分面积，可以避免未来门店扩建所面临的重新规划审批、开工建设等手续办理的不确定性，还可避免未来扩建对门店正常经营的极大影响。从公司南大街店（含大世界南大街店和文峰电器南大街店）的经营数据看，南大街店初建规模达到当时主要竞争对手的3-4倍，其中包括预留的部分面积，即使这样在建成后2年内就因经营面积不足再次扩建；1996年南大街店的销售收入仅为25,763.02万元，到2007年，南大街店销售收入达到124,086.24万元，为1996年的4.82倍。因此目前募集资金拟投资项目预留少量面积，短期内可用于餐饮、娱乐等配套设施的出租，既有利于带动门店的人气，又能取得高于物业折旧成本的租金收入，获取经济效益；更重要的是，预留面积可用于未来扩张与布局调整，给予公司面对市场竞争的主动权，有利于巩固公司的区域龙头地位。



## （二）本次募集资金拟投资项目的可行性分析

### 1、本次拟投资项目选址具备优越性

本次拟投资项目选址都在当地的繁华区域，具备较大的人流量和良好的商业氛围。而且距离原有门店不远，有利于人气从原有门店转移到扩建后的门店。

### 2、当地市场已经培育成熟，门店扩建成功的可能性较大

原有门店近年来均保持着较快的发展速度和较大的市场份额，公司品牌在当地已有较大的影响和知名度，市场已经培育成熟。公司在新的优越选址上扩建门店，且物业、规划、装修、商品档次均有一定提升，成功的可能性较大。

### 3、拟投资项目所在地仍有较大的市场容量

下表列出了南通及项目所在市（县）2006年的零售行业普及度及公司在当地的市场占有率情况。

| 地区       | 公司门店销售收入   | 限额以上零售企业销售收入 | 社会消费品零售总额    | 市场占有率（%） | 零售行业普及度（%） |
|----------|------------|--------------|--------------|----------|------------|
| 如东县（万元）  | 18,759.05  | 69,564.20    | 733,911.00   | 26.98    | 9.48       |
| 如皋市（万元）  | 20,028.18  | 81,142.10    | 839,813.00   | 24.68    | 9.66       |
| 启东市（万元）  | 23,945.49  | 71,510.20    | 841,636.00   | 33.49    | 8.50       |
| 海安县（万元）  | 15,734.59  | 52,175.40    | 652,891.00   | 30.16    | 7.99       |
| 南通全市（万元） | 289,437.80 | 965,179.90   | 6,219,647.00 | 29.98    | 15.52      |
| 江苏省（亿元）  | —          | 1,672.55     | 6,623.18     | —        | 25.25      |

注：1）市场占有率=公司门店销售收入/门店所在地限额以上零售企业销售收入之和；

2）零售行业普及度=门店所在地限额以上零售企业销售收入之和/该地区社会消费品零售总额；

3）限额以上零售企业：指当年销售收入在500万元以上的零售企业；

4）数据来源：南通统计年鉴2007，江苏统计年鉴2007

管理层认为，公司的主要竞争对手为具有相同或类似规模的零售商，因此上表中的市场占有率反映了公司门店的销售收入在当地限额以上零售企业中所占的份额，代表了公司在地区内的综合竞争力和市场地位。零售行业普及度体现了限额以上零售企业的销售收入在当地社会消费品零售总额中所占的比重，表明当地零售行业发展的成熟程度和市场潜力。市场占有率和零售行业普及度的提高，为公司经营规模的扩大提供了空间。

上表显示，公司拟投资项目所在地的零售行业普及度均低于南通市全市的发

展水平以及江苏省零售行业的发展水平，也低于商务部《国内贸易发展“十一五”规划》提出的25%的目标水平。这预示着公司拟投资项目所在地零售行业具有较大的潜在市场容量，零售行业销售规模和成熟程度继续提高的空间很大。

#### 4、公司的发展历史经验表明了项目可行性

首先，公司南大街店（含大世界南大街店和文峰电器南大街店）的发展历史表明了项目的可行性。2007年，如东等县级市的人均GDP为20,000元左右，社会消费品零售总额在76.74亿元至98.83亿元之间，公司在当地门店的销售收入在1.57亿元至2.37亿元之间。而2002年，南通市区（不含所辖六市县）人均GDP为11,356元，社会消费品零售总额73.67亿元；2002年为公司南大街店开业第7年，该门店当年完成百货销售收入约4.2亿元，电器销售收入约1.8亿元，总销售收入约6.0亿元。2007年如东等县级市经济发展水平与2002年南通市区的发展水平相当，公司现有门店在当地的市场地位与南大街店相当，而2002年公司南大街店的销售收入达到2007年如东等门店的2.5—4.0倍，在一定程度上表明本次募投项目的潜在市场容量。

其次，2007年开业的大世界通州店的经营情况也表明了项目可行性。在南通市各下属县市中，通州最接近南通市区，地形狭长，相对不利于形成集中的区域性零售商业中心，因此公司2007年前在通州未开设百货门店。但公司经过严密论证后在通州通过购置物业改建的方式开设了大世界通州店。该店于2007年开业，开业当年即实现主营业务收入17,183.44万元。相对大世界通州店，本次募集资金拟投资项目均为在当地已开设门店经营多年，在此基础上进行扩建，且包含百货、电器、超市三个业态，其经营基础比大世界通州店更好。

## 四、募集资金拟投资项目介绍

### （一）扩建如东文峰门店项目

公司拟在原如东店的基础上进行扩建，扩建成一个集百货、超市、电器销售、餐饮及休闲娱乐等项目于一体的综合购物中心。扩建地点位于原如东店以南500米，扩建门店后经营面积增加至36,798平方米，其中，地上面积为29,719平方米。公司计划在扩建完成后，原如东店停止经营，将原如东店的百货、电器销售业务搬入扩建后门店扩大规模继续经营，将开设综合超市取代现有的精品超市；并根

据总体经营规划将部分面积出租或转让用于银行、餐饮、休闲、娱乐、品牌专卖等配套设施。其中，用于出租的面积可在必要时调整为自营，为未来经营规模的扩张和布局调整作准备。

## 1、项目背景

### (1) 如东县基本情况

如东县，南通市下辖六县市之一，位于江苏省东南部、长江三角洲北翼，东面和北面濒临南黄海，西部与如皋市接壤，西北与海安县毗连，南部与通州市为邻，总面积1,872平方公里，2006年末总人口107万，其中非农业人口16万。

2007年，如东县实现地区生产总值212.26亿元，按可比价计算，比上年增长15.8%，人均地区生产总值21,348元，比上年增长16.9%。如东县2007年全年完成社会消费品零售总额86.18亿元，比上年增长17.4%，其中批发零售贸易业零售额76.8亿元，比上年增长15.6%；城镇居民人均可支配收入14,514元，比上年增长16%；农民人均纯收入6,212元，比上年增长14.6%。

2005年-2007年，如东县社会消费情况如下表：

| 项目            | 2005年   | 2006年   | 2007年   | 复合增长率(%) |
|---------------|---------|---------|---------|----------|
| 社会消费品零售总额(万元) | 631,950 | 733,911 | 861,773 | 16.78    |
| 人均GDP(元)      | 13,704  | 16,295  | 21,348  | 24.81    |

### (2) 如东县现有的零售行业发展情况

根据南通市统计局提供的资料，2005年-2007年，如东县限额以上零售企业经营面积不断扩张，百货、超市、电器销售三种业态的经营面积总和从2005年的36,828平方米增加至2007年的43,650平方米，经营面积扩张最为明显的是电器销售业态，由2005年的3,000平方米增加至2007年的12,672平方米，增加了322%。2005-2007年，百货、超市、电器销售三种业态的限额以上零售企业销售总收入复合增长率为6.31%。

截至2009年末，公司在如东县主要竞争对手情况如下：

单位：平方米

| 名称    | 地理位置      | 经营面积     | 经营业态 |
|-------|-----------|----------|------|
| 亚萍广场  | 位于掘港镇青园中路 | 约 12,000 | 百货   |
| 广隆商场  | 位于掘港镇人民路  | 约 5,000  | 综合超市 |
| 联华超市  | 位于掘港镇黄海路  | 约 1,000  | 超市   |
| 农工商超市 | 位于掘港镇江海东路 | 约 6,000  | 综合超市 |
| 苏宁电器  | 位于掘港镇青园南路 | 约 1,500  | 电器销售 |

### (3) 公司原如东店的经营情况

公司原如东店为租赁物业，地处如东县掘港镇青园北路44号，门店定位于中高档，代表性品牌如玉兰油、百丽、沙驰、耐克等，消费对象以城镇居民为主。共有六层，其中一至四层用于对外营业。

该门店以经营百货为主，兼顾精品超市和电器销售；门店净营业面积为6,580平方米，其中，5,157平方米用于经营百货，600平方米用于经营精品超市，823平方米用于经营电器销售。2005-2007年，该店的总销售收入分别为17,504.64万元、18,759.05万元和21,476.31万元，复合增长率为10.77%，高出同期如东县限额以上零售企业的复合增长率。其中，如东店百货业务的复合增长率为16.25%，超市业务的复合增长率为8.71%，电器销售业务的复合增长率为0.15%。

## 2、扩建如东文峰门店的必要性分析

### (1) 有利于门店突破目前经营所受的面积限制

2005年-2007年，如东店的坪效明细情况如下表：

单位：元/平方米

| 坪效        | 2005年度           | 2006年度           | 2007年度           |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 百货业务      | 19,557.39        | 22,745.86        | 26,428.62        |
| 超市业务      | 37,785.79        | 39,665.28        | 44,652.95        |
| 电器销售业务    | 62,629.62        | 56,516.99        | 62,823.42        |
| <b>综合</b> | <b>26,603.69</b> | <b>28,510.15</b> | <b>32,639.86</b> |

数据显示，如东店的经营坪效远远超出行业的平均水平。经营的高坪效，一方面说明门店的经营业绩良好，而另一方面，也揭示了门店目前经营面积的不足。

经营面积的瓶颈，在如东门店电器销售业务的市场竞争中表现得尤为明显。2005-2007年，如东限额以上电器销售零售企业的经营面积扩大了超过三倍；在面积扩张的刺激下，限额以上电器销售专业店销售收入年复合增长率达28.58%。同期，公司如东店的电器销售业务净营业面积一直维持在823平方米，经营坪效虽然持续保持高位，但市场份额不断下降。在如东零售市场竞争日益激烈、竞争对手不断扩大经营规模的形势下，如东店的现有面积限制了其在零售市场尤其是电器销售业务上的扩张。

### (2) 规避租赁物业的不确定性，获取优质物业和自建物业的长期成本优势

原如东店所租赁的物业，建于1996年，其物业结构呈不规则形，商品较难布局；而主要竞争对手亚萍广场使用的物业建成于2003年，构造规则，结构合理。

门店目前经营所用物业影响了公司品牌形象，并在一定程度上对公司应对市场竞争造成了不利影响。

从如东县目前的商业物业供应情况看，一方面，合适的商业物业较为稀缺，另一方面，地理位置优越的物业，购买或租赁成本较高。公司此次扩建如东文峰门店项目，按计划造价测算，其折旧费用水平约为0.52元/平方米·天，低于目前如东商业物业的租金水平。考虑租金水平不断上涨的趋势，通过自建方式扩建门店，一方面可规避租赁物业带来的不确定性，另一方面，为公司提供长期、稳定的成本优势，提升公司的持续发展能力。

### 3、项目的市场前景分析

有关指标表明，如东零售行业市场容量呈现不断扩大的趋势。2005-2007年，如东县社会消费品零售总额复合增长率高达16.78%，其中，服装类消费品复合增长率为25.95%。

2006年，如东的零售行业普及度为9.48%，低于南通全市的15.52%、江苏省的25.25%以及商务部《国内贸易发展“十一五”规划》中提出的25%。公司管理层认为如东县零售行业市场开拓空间较大；随着如东经济的快速增长，行业市场前景良好。

### 4、项目的经营规划

扩建后的门店选址位于如东县最繁华的青园路商圈，苏宁电器、亚萍广场以及公司现有的如东店等均处于该商圈，商业气氛浓郁，人流量大。扩建门店后经营面积为36,798平方米，其中地上29,719平方米，地下为7,079平方米。扩建门店计划建成为集百货、超市、电器销售、餐饮及休闲娱乐等项目于一体的综合购物中心。

### 5、项目投资概算

项目总投资由土地成本、建设安装成本、设备购置及安装费用、其他费用、不可预见费、开办费和铺底流动资金构成。其中，土地成本包括土地出让金、契税、拆迁补偿和土地平整费用；铺底流动资金为项目的初始营运资金，按预计流动资金的30%记取。截至2009年12月31日，项目原计划固定资产投资16,877万元，实际已投入固定资产投资金额共计18,484万元，其中土地使用权成本6,792万元已以自有资金支付，未包括在本次拟以募集资金投资范围内。

## 6、项目经济效益分析

请见本节“五、募集资金拟投资项目经济效益分析”。

## 7、募集资金拟投资项目建设情况

截至本招股书签署日，扩建如东文峰门店项目已建成并进入试营业阶段。投入正式营运后，如东门店经营项目将包括食品、百货、首饰、鞋帽箱包、针纺、男女服装、电器、现代家居用品等，是一家综合性的现代化购物中心。门店可用经营面积共六层，包括地下一层、地上五层。其中，地下一层为超市大卖场；主力百货店位于一层至三层；三层部分区域拟用于电器销售；四层、五层在开业初期拟对外出租方式经营现代家居用品卖场。此外，地下一层至地上三层部分面积拟租赁或转让给银行、餐饮、电信、品牌专卖等单位，作为门店的配套设施。预计随着门店效益的提高，将逐渐减少租赁面积，增加自用经营面积。

## 8、项目用地情况

公司全资子公司如东文峰已以出让方式取得土地权证编号为东国用（2005）第100371号、位于如东县掘港镇老城区1号街区2号地块、面积为12,171.30平方米的一宗国有土地使用权用于本项目建设。

### （二）扩建如皋文峰门店项目

公司拟在**原**如皋店的基础上进行扩建，扩建成一个集百货、超市、电器销售、餐饮以及休闲娱乐等项目于一体的综合购物中心。扩建地点位于原如皋店以西400米，计划扩建门店后经营面积增加至68,454平方米，其中，地上面积60,738平方米。在扩建完成后，公司将原如皋店的百货、电器销售业务搬入扩建后门店扩大规模继续经营，同时开设综合超市取代现有的精品超市，并根据总体经营规划将部分面积出租或转让用于银行、餐饮、休闲、娱乐、品牌专卖等配套设施，培养商业氛围；其中，用于出租的面积可在必要时调整为自营，为未来经营规模的扩张和布局调整作准备。扩建完成后，原如皋店所租赁的物业设立文峰电器如皋海阳路店。

#### 1、项目背景

##### （1）如皋市基本情况

如皋市，位于长江、黄海交汇处，长江三角洲上海一小时都市圈内，与苏州市隔江相望，东濒黄海，南临长江，面积1,477平方公里，2007年末人口141万，

其中城镇居民44万，其人口数量为南通所辖市（县）之最，现辖20个镇、1个省级经济开发区。如皋历史文化积淀深厚，资源丰富独特，素有港口城市、生态城市、长寿城市、人文城市、爱心城市之称。

2007年如皋地区生产总值225亿元，比上年增长21.6%。如皋距上海仅90分钟车程，与沪宁高速、宁通高速、沿海高速、沿江一级公路、新长铁路、江阴大桥及苏通大桥等相连成网。2005-2007年，如皋市社会消费品零售总额分别为723,442万元、839,813万元和986,062万元，复合增长率达16.75%。

### （2）如皋现有的零售行业发展情况

根据南通市统计局提供的资料，2005年-2007年，如皋零售行业限额以上企业经营面积不断扩张，百货、超市、电器销售三种业态的经营面积从2005年的36,828平方米增加至2007年的63,019平方米，经营面积扩张最为明显的是电器销售业态，由2005年的4,127平方米增加至2007年的16,450平方米，增加了299%；超市的经营面积由2005年的17,700平方米增加至2007年的30,659平方米，增加了73%。2005-2007年，百货、超市、电器销售三种业态的限额以上零售企业销售总收入复合增长率为9.37%。

截至2009年末，公司如皋店主要竞争对手情况如下：

单位：平方米

| 名称    | 地理位置        | 经营面积     | 经营业态    |
|-------|-------------|----------|---------|
| 华都百货  | 位于中山路与海阳路路口 | 约 15,000 | 百货、电器销售 |
| 时代超市  | 位于中山路与步行街路口 | 约 35,000 | 超市      |
| 大润发卖场 | 位于海阳路与宁海路路口 | 约 20,000 | 超市      |
| 农工商超市 | 位于中山路与步行街路口 | 约 4,500  | 超市      |
| 五星电器  | 位于海阳路与中山路路口 | 约 2,500  | 电器销售    |
| 国美华都店 | 位于万德福百货内    | 约 1,000  | 电器销售    |
| 国美永乐店 | 位于公司如东店南    | 约 1,800  | 电器销售    |
| 国美时代店 | 位于西欧广场一层    | 约 1,000  | 电器销售    |
| 苏宁电器  | 位于西欧广场北侧    | 约 2,280  | 电器销售    |

### （3）原如皋店的经营情况

原如皋店（含大世界如皋店和文峰电器如皋店）位于如皋市海阳路199号，为租赁物业，该物业净营业面积7,590平方米，租约至2015年。

原如皋店以经营百货为主，兼营精品超市和电器销售，其中，经营百货的面积为5,780平方米，精品超市为380平方米，电器销售为1,430平方米。2005-2007

年，如皋店的销售总收入分别为17,600.66万元、20,028.18万元和23,563.07万元，复合增长率为15.70%，高出同期如皋市限额以上零售企业的复合增长率。其中，如皋店百货业态的复合增长率为16.21%，超市业态的复合增长率为104.57%，电器销售业态的复合增长率为4.78%。

## 2、扩建如皋文峰门店的必要性分析

首先，如皋店亟需扩大经营规模。从门店的经营坪效对比看，如皋店远远超出如皋市零售行业的平均水平。经营的高坪效，一方面说明公司的经营业绩良好，而另一方面，也揭示了公司目前经营面积的不足。

2005年-2007年，公司如皋门店的坪效明细如下表：

单位：元/平方米

| 坪效        | 2005年            | 2006年            | 2007年            |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 百货业务      | 20,403.22        | 22,121.06        | 27,554.14        |
| 超市业务      | 10,743.67        | 39,623.18        | 44,960.73        |
| 电器销售业务    | 37,757.63        | 40,115.54        | 41,456.44        |
| <b>综合</b> | <b>23,189.28</b> | <b>26,387.59</b> | <b>31,044.89</b> |

如皋电器销售市场竞争日益激烈，2005-2007年，如皋限额以上电器销售零售企业的经营面积扩大了将近三倍。在竞争对手不断扩大经营面积的形势下，原如皋店的面积限制了其在零售市场上的扩张。

原如皋店所租赁的物业建于1996年，与竞争对手相比，净营业面积偏小，导致品牌布局略显局促，配套设施较差。如皋市目前物业租赁成本较高，而公司拟扩建项目，按计划造价测算，其折旧费用水平约为0.43元/平方米·天，低于如皋目前商业物业的租金水平。自建物业能为公司提供长期、稳定的成本优势，提升公司的竞争能力。

## 3、项目的市场前景分析

如皋是南通地区的人口大市，在南通市所辖六市县中，如皋人口总人数、农业人口数和非农业人口数均排名第一。

如皋零售行业整体市场容量呈现不断扩大的趋势。2007年，如皋全年完成社会消费品零售总额98.61亿元，比上年增长17.4%；2005-2007年如皋社会消费品零售总额复合增长率为16.75%。其中，食品、饮料、烟酒类消费复合增长率为33.74%，服装、金银珠宝类消费复合增长率为47.24%，家用电器、音像器材类消费复合增长率为9.46%。



如皋市2006年零售行业普及度为9.66%，低于南通市和江苏省的平均水平以及商务部《国内贸易发展“十一五”规划》中提出的目标水平。公司管理层认为，如皋市零售行业市场开拓空间较大；随着经济的快速增长，市场前景良好。

#### 4、项目的经营规划

扩建后的门店选址坐落在如皋市主商圈中心中山路上，万德福百货、西欧国际广场、华联超市、国美电器、苏宁电器等在该商圈均设有门店，商圈成熟，人流量大。扩建门店后计划经营面积68,454平方米，其中，地上60,738平方米，地下7,716平方米。

扩建后门店共七层，包括地下一层、地上六层，地上部分可划分为东区和西区。东区为面积约47,088平方米的主体购物中心；西区面积约为13,648平方米，其中地上一层至三层规划为配套商业店铺用于租赁或对外转让，四层至六层通过空中通道与东区相接，构成主体购物中心的一部分。东区和西区之间为一条商业步行街道，以烘托商业氛围。开业时，计划主体购物中心地下一层用于人防、设备和仓储；一层为超市，地上二层至四层为主力百货店，五层为电器销售，六层出租于休闲娱乐项目。一层至五层部分面积根据总体经营规划引入银行、餐饮、电信、品牌专卖等单位，作为门店的配套。开业后随着效益的提高，将逐渐减少租赁面积，增加自用经营面积。

除本项目扩建门店所需物业外，为充分利用土地面积，摊薄成本，公司还拟以自有资金在门店物业之上建设19层、面积约为11,222平方米的酒店物业，用以对外租赁或转让。该投资不属于本次募集资金投资范围内。

#### 5、项目投资概算

项目总投资由土地成本、建设安装成本、设备购置及安装费用、其他费用、不可预见费、开办费和铺底流动资金构成。其中，土地成本包括土地出让金、契税、拆迁补偿和土地平整费用；铺底流动资金为项目的初始营运资金，按预计流动资金的30%记取。截至2010年12月31日，项目已投入固定资产投资共计22,873万元，其中土地使用权成本6,469万元已以自有资金支付，未包含在本次拟以募集资金投资范围内。

项目投资概算及资金使用计划如下：

单位：万元

| 项 目           | 投资金额          | 2008 年        | 2009 年       | 2010 年       |
|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| 土地成本          | 6,469         | 6,469         | -            | -            |
| 建设安装成本        | 12,419        | 4,882         | 4,648        | 2,889        |
| 设备购置及安装费用     | 1,250         | -             | 600          | 650          |
| 其他费用          | 1,849         | 200           | 300          | 1,349        |
| 不可预见费         | 886           | 41            | 300          | 545          |
| <b>总造价</b>    | <b>22,873</b> | <b>11,592</b> | <b>5,848</b> | <b>5,433</b> |
| 单位面积成本(元/平方米) | 3,725         | -             | -            | -            |
| 开办费           | 1,000         | -             | -            | 1,000        |
| 流动资金          | 2,869         | -             | -            | 2,869        |
| <b>总 计</b>    | <b>26,742</b> | <b>11,592</b> | <b>5,848</b> | <b>9,302</b> |

### 6、项目经济效益分析

请见本节“五、募集资金拟投资项目经济效益分析”。

### 7、募集资金拟投资项目建设情况

截至本招股书签署日，扩建如皋文峰门店项目已建成并营业。

### 8、项目用地情况

公司全资子公司如皋文峰已以出让方式取得位于如皋市如城镇丰乐桥口的土地权证编号为皋国用（2009）第1404号、面积为14,174平方米以及土地权证编号为皋国用（2009）第141号、位于如皋市如城镇丰乐桥口、面积为3,075平方米的两宗紧邻的国有土地使用权用于本项目建设。

## （三）扩建启东文峰门店项目

公司拟在现启东店（含大世界启东店和文峰电器启东店）的基础上进行扩建，扩建成一个集百货、超市、电器销售、餐饮以及休闲娱乐等项目于一体的综合购物中心。扩建地点位于现启东店现址，公司拟将现有启东店物业拆除重新扩建，计划扩建门店后经营面积增加至约66,000平方米，其中地上面积约56,000平方米（以最终获得批准的规划方案为准）。

本项目计划分二期建设。一期工程位于现启东店南边的空地上，两面临街。一期工程建设期间，现门店继续经营；一期工程完工后，现启东店和文峰电器启东二店拟搬入一期工程继续经营；现启东店所在物业的拆建重建为二期工程。

文峰电器启东二店现租赁物业租期至2011年10月19日，搬入一期工程后，拟转为对外出租直至租约到期。

### 1、项目背景

### (1) 启东市基本情况

启东，地处长江入海口北侧，东海、黄海、长江三水交汇之处，与上海隔江相望，直线距离仅50多公里，面积1,157平方公里，2006年末总人口112万，其中非农业人口20万。

2007年，启东全年实现地区生产总值283.05亿元，比上年增长16.0%；人均生产总值为25,169元；全年完成固定资产投资171.16亿元，增长18.2%；全年实现财政总收入26.20亿元，比上年增长30.8%。2005 - 2007年，启东市社会消费品零售总额分别为725,800万元、841,636万元和988,291万元，复合增长率为16.69%，其中，以家用电器、文化办公用品、金银珠宝等为代表的消费保持较快增长，居民消费结构升级加快。

### (2) 现有的零售行业发展情况

根据南通市统计局提供的资料，2005-2007年，启东百货、超市、电器销售三种业态限额以上零售企业的销售总收入复合增长率为12.59%，其中，百货增长率为12.08%，超市增长率为16.03%，电器销售增长率为3.12%。

截至2009年末，公司在启东市主要竞争对手情况如下：

单位：平方米

| 名称     | 地理位置        | 经营面积     | 经营业态 |
|--------|-------------|----------|------|
| 汇金百货   | 位于人民路江海路口   | 约 14,000 | 百货   |
| 时代超市   | 位于人民路公园路口   | 约 12,000 | 综合超市 |
| 农工商一店  | 位于人民路公园路口   | 约 8,000  | 综合超市 |
| 农工商二店  | 位于江海北路紫薇路口  | 约 2,200  | 综合超市 |
| 苏果超市   | 位于人民路江海路口   | 约 10,000 | 综合超市 |
| 世纪联华   | 位于公园路与河南路路口 | 约 15,000 | 综合超市 |
| 苏宁电器   | 位于人民路公园路口   | 约 6,000  | 电器销售 |
| 国美电器   | 位于人民路公园路口东  | 约 6,000  | 电器销售 |
| 五星电器一店 | 位于人民路公园路口东  | 约 6,000  | 电器销售 |
| 五星电器二店 | 位于人民路文峰路口东  | 约 10,000 | 电器销售 |

### (3) 公司现启东店的经营情况

公司在启东拥有文峰大世界启东店、文峰电器启东店和文峰电器启东二店，主要经营百货、超市和电器销售三种业态，以下将上述门店的经营数据加总分析。

公司在启东的门店净营业面积共11,000平方米，其中，5,400平方米经营百货，1,800平方米经营超市，3,800平方米经营电器销售。2005-2007年，门店的总销售收入分别为21,573.72万元、23,945.49万元和27,080.26万元，复合增长率为12.04%，

其中，百货业务的复合增长率为8.43%，超市为-1.30%，电器销售为25.50%。

## 2、募集资金项目的必要性分析

首先，从应对市场竞争的角度考虑，启东经济发展速度快，百货和电器销售市场竞争日益激烈，竞争对手不断新开设门店挤占市场份额。公司现有门店的现有净营业面积限制了其在零售市场上的扩张。

2005年-2007年，公司在启东的现有门店的坪效明细如下表：

单位：元/平方米

| 坪效        | 2005年            | 2006年            | 2007年            |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 百货业务      | 22,522.65        | 24,153.15        | 26,480.24        |
| 超市业务      | 18,892.13        | 20,551.33        | 18,404.32        |
| 电器销售业务    | 15,818.16        | 18,956.72        | 24,915.40        |
| <b>综合</b> | <b>19,612.47</b> | <b>21,768.63</b> | <b>24,618.42</b> |

其次，启东店所租赁的物业建成年份为1993年4月，原为三个不连接、独立的物业，公司承租后将其组合成一个物业，具有许多先天不足的条件，在建筑布局方面存在较大的缺陷，物业面积小，扩展受到很大限制，物业条件相对竞争对手较差。此外，启东市目前商业物业的租赁成本较高。而公司拟建的启东项目，按计划造价测算，折旧费用约为0.49元/平方米·天，低于启东目前商业物业的租金水平。自建物业能为公司提供长期、稳定的成本优势，提升公司的竞争能力。

## 3、募集资金项目的市场前景分析

启东是南通市所辖县市中较为富裕的县市之一，2007年，启东人均地区生产总值为25,169元，比2006年增长18.85%。从启东零售行业的发展情况看，启东零售行业整体市场容量呈现不断扩大的趋势。2007年，启东全年完成社会消费品零售总额98.83亿元，比上年增长17.43%；2005-2007年社会消费品零售总额复合增长率为16.69%。其中，食品、饮料、烟酒类消费复合增长率为40.08%，服装、金银珠宝类复合增长率为11.29%，家用电器、音像器材类复合增长率为16.98%。

启东市2006年零售行业普及度为8.50%，低于南通市、江苏省的平均水平以及商务部《国内贸易发展“十一五”规划》中的目标水平。公司管理层预计启东市零售行业市场开拓空间较大；随着经济的快速增长，市场前景良好。

## 4、项目的经营规划

扩建后的门店选址为启东店现址，位于现有启东市主商圈，商业氛围成熟，人流量大。扩建后门店计划可用面积共七层，包括地下一层、地上六层，一期工

程开业后，一层及二层为超市，地上三层至五层为主力百货店，六层为电器销售。

二期工程开业后，将与一期工程共同进行经营规划。计划一层为超市，地上二层至四层为主力百货店，五层为电器销售，六层出租用于休闲娱乐项目。一层至五层部分面积根据总体经营规划引入银行、餐饮、电信、品牌专卖等单位，作为门店的配套。开业后随着效益的提高，逐渐减少租赁面积，增加自用经营面积。

#### 5、项目投资概算

项目总投资由土地成本及开发费用、建设安装成本、设备购置及安装费用、其他费用、不可预见费、开办费和铺底流动资金构成。其中，土地成本包括土地出让金、契税、拆迁补偿和土地平整费用；铺底流动资金为项目的初始营运资金，按预计流动资金的30%记取。截至2010年12月31日，项目已投入资金共计11,911万元，其中土地成本已以自有资金投入10,200万元，该等土地成本投入未包含在本次拟以募集资金投资范围内。

项目投资概算及资金使用计划如下：

单位：万元

| 项 目         | 投资金额          | 2008 年度       | 2009 年度    | 2010 年度      | 2011 年度       | 2012 年度      |
|-------------|---------------|---------------|------------|--------------|---------------|--------------|
| 土地成本及开发费用   | 10,200        | 10,200        | -          | -            | -             | -            |
| 建设安装成本      | 14,702        | -             | 225        | 1,386        | 7,811         | 5,281        |
| 设备购置及安装费用   | 1,234         | -             | -          | 100          | 680           | 454          |
| 其他费用        | 2,065         | -             | -          | -            | 1,239         | 826          |
| 不可预见费       | 874           | -             | -          | -            | 524           | 350          |
| <b>总造价</b>  | <b>29,075</b> | <b>10,200</b> | <b>225</b> | <b>1,486</b> | <b>10,254</b> | <b>6,910</b> |
| 单位成本(元/平方米) | 4,405         | -             | -          | -            | -             | -            |
| 开办费         | 300           | -             | -          | -            | 180           | 120          |
| 流动资金        | 1,116         | -             | -          | -            | 670           | 446          |
| <b>总 计</b>  | <b>30,491</b> | <b>10,200</b> | <b>225</b> | <b>1,486</b> | <b>11,104</b> | <b>7,476</b> |

#### 6、项目经济效益分析

请见本节“五、募集资金拟投资项目经济效益分析”。

#### 7、募集资金拟投资项目建设情况

请见本节“六、募集资金拟投资项目建设情况”。

#### 8、项目用地情况

公司全资子公司启东文峰已以出让方式取得位于启东市汇龙镇的土地权证编号为启国用（2009）第1033号、土地面积为14,677.4平方米的国有土地使用权用于本项目建设。

#### （四）扩建海安文峰门店项目

公司拟在现海安店(含大世界海安店和文峰电器海安店)的基础上进行扩建,扩建成一个集百货、超市、电器销售、餐饮以及休闲娱乐于一体的综合购物中心。扩建地点位于现海安店以南1,500米,计划扩建门店后经营面积约为55,679平方米,其中,地上面积49,867平方米(以最终获得批准的规划方案为准)。公司计划扩建完成后,将现海安店的业务将转入扩建后的门店扩大规模继续经营,并根据总体经营规划将部分面积出租或转让用于银行、餐饮、休闲、娱乐、品牌专卖等配套设施;其中,用于出租的面积可在必要时调整为自营,为未来经营规模的扩张和布局调整作准备。现海安店所租赁的物业拟转为出租直至租约到期。

##### 1、项目背景

###### （1）海安县基本情况

海安,位于南通、盐城、泰州三市交界处,东临黄海,南望长江,属于长江三角洲经济区,为上海辐射地带。2007年末总人口94.19万,其中,非农业人口22万。2007年,海安地区生产总值为213.6亿元,按可比价格计算,比上年增长16.3%。人均地区生产总值达22,573元,比上年增长21%;城镇居民人均可支配收入14,255元,比上年增长19.0%;农村居民人均纯收入6,670元,比上年增长13.1%。2007年,全社会消费品零售总额76.74亿元,比上年增长17.5%。从消费结构来看,城镇居民人均消费性支出8,495元,农村居民人均消费性支出5,314元,分别比上年增长11.6%、17.5%。

###### （2）海安现有的零售行业发展情况

根据南通市统计局提供的资料,2005年-2007年海安零售行业限额以上企业经营面积不断扩张,百货、超市、电器销售三种业态的经营面积从2005年的33,100平方米增加至2007年的54,080平方米,经营面积扩张最为明显的是超市业态。2005-2007年,百货、超市、电器销售三种业态的限额以上零售企业销售总收入复合增长率为23.32%。

截至2009年末,公司在海安县主要竞争对手情况如下:

单位:平方米

| 名称   | 地理位置   | 经营面积    | 经营业态 |
|------|--------|---------|------|
| 苏中大厦 | 位于宁海南路 | 约 4,000 | 百货   |
| 华艺商场 | 位于人民中路 | 约 3,000 | 百货   |

| 名称    | 地理位置         | 经营面积     | 经营业态 |
|-------|--------------|----------|------|
| 贵都广场  | 位于中坝南路       | 约 10,000 | 百货   |
| 明珠国际  | 位于中坝南路与江海路交界 | 约 15,000 | 百货   |
| 华润苏果  | 位于中坝南路与长江路交界 | 约 15,000 | 综合超市 |
| 世纪联华  | 位于中坝南路与江海路交界 | 约 10,000 | 综合超市 |
| 农工商超市 | 位于人民西路       | 约 4,500  | 综合超市 |
| 星地超市  | 位于人民中路       | 约 1,500  | 综合超市 |
| 五星电器  | 位于宁海南路       | 约 6,000  | 电器销售 |
| 苏宁电器  | 位于人民东路       | 约 4,000  | 电器销售 |
| 新时代电器 | 位于人民东路       | 约 5,000  | 电器销售 |

### (3) 公司海安现有门店的经营情况

海安店地处海安县城繁华地带人民中路2号，共有六层。其中一楼为电器、百货，二楼黄金珠宝、鞋帽、箱包、床品，三楼为男女服装、运动休闲，四楼为办公区及仓库，五、六楼为仓库。

2005-2007年，公司海安店主要经营百货、精品超市和电器销售业态。海安店净营业面积为5,430平方米，其中，3,070平方米用于经营百货，1,600平方米用于经营超市，760平方米用于经营电器销售。2005-2007年，海安店的总销售收入分别为15,708.68万元、15,734.59万元和16,668.95万元，复合增长率为3.01%，其中，百货复合增长率为7.18%，超市复合增长率为-5.57%，电器销售复合增长率为3.19%。

### 2、募集资金项目的必要性分析

首先，从门店的经营坪效对比看，海安店坪效水平较高，但增长速度较慢。2007年，海安门店经营坪效21,503.21元/平方米。2005-2007年，海安店复合增长率为5.82%，而同期海安地区限额以上零售企业的增长率为23.32%，净营业面积的限制是海安店增长率低于限额以上零售企业增长率的主要原因。

其次，现海安店所租赁的物业，建于1995年12月，呈不规则形，商品较难布局，品牌形象未能充分发挥，与海安明珠百货等竞争者相比明显落后。

现海安地区可租的物业较少。目前在建或建成的物业主要有海安中大街、恒天新世界、安达步行街。海安中大街位于与海安店现经营场所紧邻的人民中路，其中新建商场1-5层，面积约20,000平方米，已有合作经营对象。安达步行街位于海安店以南，全部为门面街房，未有规模较大的商场物业建设。恒天新世界位于海安店东南侧，包含一座约10,000平方米的商场物业，面积较小，不适合长远

发展。因此，有必要以自建物业方式扩大经营面积。

### 3、募集资金项目的市场前景分析

#### (1) 海安县的宏观经济

由于地理位置、历史等诸方面的原因，长江三角洲南翼发展较快，以国际大都市上海为龙头的经济区，辐射整个长江三角洲，而由于长江天堑的阻隔，位于苏中地区的海安接受辐射能量相对薄弱。苏通大桥开通后，海安距离上海227公里，车程缩短，将推动海安工业、现代服务业、旅游业更快的发展。

#### (2) 海安的零售行业

从海安零售行业的发展前景看，海安零售行业整体市场容量将呈现不断扩大的趋势。2007年，海安全年完成社会消费品零售总额76.74亿元，比上年增长17.53%；2005-2007年社会消费品零售总额复合增长率为8.41%。其中，食品、饮料、烟酒类消费复合增长率为30.10%，服装、金银珠宝类为9.59%，家用电器、音像器材类为28.51%。

海安县2006年零售行业普及度为7.99%，低于南通市、江苏省的平均水平以及商务部《国内贸易发展“十一五”规划》中的目标水平。公司管理层认为，海安县零售行业市场开拓空间较大；随着经济的快速增长，市场前景良好。

### 4、项目的经营规划

扩建门店后计划经营面积约为55,679平方米，其中，地上49,867平方米，地下5,812平方米（以最终获得批准的规划方案为准）。扩建后门店分为约44,753平方米的主体购物中心和5,114平方米的配套二层商业店铺两部分。其中，主体购物中心共七层，包括地下一层、地上六层。开业时计划地下一层用于人防、设备和仓储；一层为超市，地上二层至四层为主力百货店，五层为电器销售，六层出租用于休闲娱乐项目。一层至五层部分面积根据总体经营规划引入银行、餐饮、电信、品牌专卖等单位进行租赁，作为门店的配套。配套二层商业主要用于社区服务设施和餐饮，用于对外租赁或转让。开业后随着效益的提高，逐渐减少租赁面积，增加自用经营面积。

### 5、项目投资概算

项目总投资由土地成本、建设安装成本、设备购置及安装费用、其他费用、不可预见费、开办费和铺底流动资金构成。其中，土地成本包括土地出让金、契



税、拆迁补偿和土地平整费用；铺底流动资金为项目的初始营运资金，按预计流动资金的30%记取。截至2010年12月31日，公司已投入11,966万元。

项目投资概算及资金使用计划如下：

单位：万元

| 项 目           | 投资金额          | 2008 年度      | 2009 年度      | 2010 年度      | 2011 年度       |
|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 土地成本          | 5,788         | 5,788        | -            | -            | -             |
| 建设安装成本        | 15,207        | -            | 1,400        | 4,200        | 9,607         |
| 设备购置及安装费用     | 1,050         | -            | 100          | -            | 950           |
| 其他费用          | 1,160         | -            | 78           | 400          | 682           |
| 不可预见费         | 755           | -            | -            | -            | 755           |
| <b>总造价</b>    | <b>23,960</b> | <b>5,788</b> | <b>1,578</b> | <b>4,600</b> | <b>11,994</b> |
| 单位面积成本(元/平方米) | 4,303         | -            | -            | -            | -             |
| 开办费           | 300           | -            | -            | -            | 300           |
| 流动资金          | 803           | -            | -            | -            | 803           |
| <b>总 计</b>    | <b>25,063</b> | <b>5,788</b> | <b>1,578</b> | <b>4,600</b> | <b>13,097</b> |

#### 6、项目经济效益分析

请见本节“五、募集资金拟投资项目经济效益分析”。

#### 7、募集资金拟投资项目建设情况

请见本节“六、募集资金拟投资项目建设情况”。

#### 8、项目用地情况

公司全资子公司海安文峰已以出让方式取得位于海安县城江海中路、宁海南路交汇处西南的土地权证编号为苏海国用（2010）第01039号、土地面积为15,839.80平方米的国有土地使用权用于本项目建设。

## 五、募集资金拟投资项目经济效益分析

### （一）项目经济效益分析的基本假设

根据规划，本次募集资金投资项目建成后将用于自营百货、综合超市、电器销售，以及部分出租用于商业配套设施。现有门店将在扩建门店开业后停业，所租赁物业在租赁合同存续期内对外出租。因此，项目的收入预测主要分为百货、电器销售、综合超市和出租四个方面进行分析。

#### 1、百货、电器销售收入假设

在分析项目百货和电器销售业务的收入时，主要参考的经济指标有：

1) 公司南大街店（含大世界南大街店和文峰电器南大街店）1996年开业以

来至2007年的年增长率和复合增长率：

单位：%

| 南大街店  | 1997年 | 1998年  | 1999年 | 2000年 | ... | 2006年 | 2007年 | 复合增长率 |
|-------|-------|--------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|
| 百货增长率 | 53.51 | -13.84 | 6.32  | 23.73 | ... | 7.62  | 18.56 | 14.76 |
| 电器增长率 | 66.67 | 34.10  | 20.40 | 15.18 | ... | 5.79  | 11.47 | 17.64 |
| 综合增长率 | 56.08 | -3.85  | 10.41 | 21.02 | ... | 7.15  | 16.76 | 15.38 |

注：南大街店1998年百货负增长的主要原因是当年进行改扩建，部分楼层当年停止营业。

2) 2006年公司在如东、如皋、启东、海安的市场占有率及上述市（县）的地区零售行业普及度：

| 项目所在地 | 百货业务市场占有率 (%) | 电器销售业务市场占有率 (%) | 地区零售行业普及度 (%) |
|-------|---------------|-----------------|---------------|
| 如东县   | 16.87         | 6.69            | 9.48          |
| 如皋市   | 15.76         | 7.07            | 9.66          |
| 启东市   | 18.25         | 10.08           | 8.50          |
| 海安县   | 15.60         | 7.20            | 7.99          |

注：1) 市场占有率=公司门店相关业务收入/当地限额以上零售企业销售收入之和；

2) 地区零售行业普及度=限额以上零售企业销售收入之和/地区社会消费品零售总额；

3) 数据来源：南通市统计局

3) 项目所在地现有门店2005年-2007年的增长率水平及主要制约因素分析：

| 门店名称     | 总销售收入复合增长率 (%) | 百货收入复合增长率 (%) | 电器收入复合增长率 (%) | 制约收入增长的主要因素 |
|----------|----------------|---------------|---------------|-------------|
| 如东店      | 10.77          | 16.25         | 0.15          | 物业、竞争对手     |
| 如皋店      | 15.70          | 16.21         | 4.78          | 物业、竞争对手     |
| 启东店+启东二店 | 12.04          | 8.43          | 25.50         | 物业、竞争对手     |
| 海安店      | 3.01           | 7.18          | 3.19          | 物业          |

4) 人均商业面积分析：

2008年，南通地区及本次募集资金投资项目所在地的人均商业面积情况如下：

| 项目           | 单位    | 南通市区    | 海安县     | 如东县    | 启东市    | 如皋市    |
|--------------|-------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 商业面积         | 平方米   | 472,893 | 124,602 | 62,934 | 78,525 | 96,057 |
| 年末户籍人口       | 万人    | 87.52   | 93.81   | 105.67 | 111.41 | 140.92 |
| 人均商业面积       | 平方米/人 | 0.54    | 0.13    | 0.06   | 0.07   | 0.07   |
| 募投项目增加人均商业面积 | 平方米/人 | -       | 0.05    | 0.03   | 0.05   | 0.04   |

注：1) 因统计数据来源限制，商业面积指所在地区限额以上法人零售企业营业面积总和；

2) 人均商业面积=营业面积/年末户籍人口；

3) 募投项目增加人均商业面积=(募投项目营业面积—原门店营业面积)/年末户籍人口；

4) 数据来源：南通市统计局。

### 5) 市场竞争情况分析:

根据市场调查,公司在南通市区的百货业务竞争对手主要有南通市百货大楼、金鹰国际、亚萍国际、侨鸿国际等;电器业务竞争对手主要有苏宁电器、国美电器、五星电器等;超市业务竞争对手主要有大润发、麦德龙、易初莲花、家乐福、时代超市等。基本上,国内大型零售企业均在南通市区设有门店,市场竞争激烈。但是,凭借独特的经营模式、较强的综合实力和良好的声誉,公司以南大街店为主的南通市区门店2009年销售收入占当地规模以上商业零售企业销售收入总和的约40%,领先地位明显。

相对而言,本次募集资金投资项目所在地的零售市场竞争情况较为缓和。募投项目所在地尚无国内外大型连锁百货企业开设门店,除如东县的亚萍广场经营面积稍大外,其他地区广隆商场、万德福百货、恒隆百货等,规模均较小。公司在募投项目所在地占据了市场领先地位,具有较大的竞争优势。同时,公司南大街店在市场竞争激烈的环境下所积累的经验 and 取得的成绩也为公司募投项目的成功实施提供了借鉴。

从以上指标可以看出,公司南大街店(含大世界南大街店和文峰电器南大街店)从1996年开业至今,百货、电器销售以及总销售收入复合增长率均超过了14%;而募集资金投资项目所在地的经济发展水平与南通市区2002年相当,同时,公司在项目所在地的管理水平、市场竞争地位和南大街店相当,公司募集资金投资项目的市场前景较为乐观。

从市场可开拓空间看,海安县的地区零售行业普及度为四个项目所在地中最低,同时,公司的百货业务在海安县占零售行业的市场份额也较低,海安的市场开拓空间较大。而公司的百货业务在启东市所占的市场份额相对较高,预计项目建成后百货业务增长相对较慢。

从公司现有门店2005年-2007年的增长率水平看,海安店的增长率远低于公司其他百货门店。从前述项目背景对各项目所在地行业和市场情况的分析可以看出,物业为目前制约海安店增长的最主要因素。预计,在募集资金项目完成后,海安店的增长幅度在各个项目中最为显著。

因此,假设项目建成后,百货收入年增长率指标如下:

| 百货收入增长率    | 开业第一年 (%) | 开业第二年 (%) | 开业3-6年 (%) | 稳定增长期 (%) | 复合增长率 (%) |
|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 扩建如东文峰门店项目 | 30        | 20        | 10         | 8         | 12.01     |
| 扩建如皋文峰门店项目 | 30        | 20        | 10         | 8         | 12.01     |
| 扩建启东文峰门店项目 | 30        | 10        | 10         | 8         | 11.04     |
| 扩建海安文峰门店项目 | 50        | 25        | 10         | 8         | 14.08     |

从电器销售业务看，公司在启东市场份额相对较高，如皋、海安次之，如东最低。电器销售市场的竞争程度为零售各业态之最，抢占市场份额成为提高销售收入的关键因素。因此，假设电器收入年增长率指标如下：

| 电器收入增长率    | 开业第一年 (%) | 开业第二年 (%) | 开业3-6年 (%) | 稳定增长期 (%) | 复合增长率 (%) |
|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 扩建如东文峰门店项目 | 40        | 25        | 10         | 5         | 12.03     |
| 扩建如皋文峰门店项目 | 40        | 20        | 10         | 5         | 11.57     |
| 扩建启东文峰门店项目 | 20        | 10        | 10         | 5         | 8.92      |
| 扩建海安文峰门店项目 | 40        | 20        | 10         | 5         | 11.57     |

## 2、超市收入假设

根据相关经验，超市收入主要取决于超市门店所具备的经济辐射能力，即在超市所辐射范围内顾客的购买能力。在一定范围内，超市面积的增大会在一定程度上提高其辐射半径，从而提高销售收入；在达到一定规模后，超市的日均销售额将趋于稳定。

不考虑公司百货门店中的精品超市业务，公司现有综合超市门店的经营指标如下：

单位：元/天

| 门店名称   | 2005-2007年日均销售额 | 备注              |
|--------|-----------------|-----------------|
| 麦客隆店   | 300,682.98      | 综合超市            |
| 千家惠吉星店 | 110,212.60      | 06、07年业绩受门店装修影响 |
| 千家惠通州店 | 257,146.67      | 综合超市            |
| 大世界沪东店 | 445,426.29      | 仅指门店中的综合超市部分    |

根据上述数据，假定募集资金项目超市业务在开业第三年步入稳定增长期，开业首年的收入为稳定期的70%，第二年为85%，稳定期的增长率为3%。从居民的购买力未来前景分析，启东市位于南通市较为富裕的南三市（县）地区，紧邻上海，苏通、崇启大桥的开通进一步巩固了启东在“长江金三角”中的经济地位。因此，假定启东的超市日均销售额为项目中最为乐观的地区。

各项目假设的超市业务指标如下：

单位：元/天

| 超市日均销售额    | 开业第一年   | 开业第二年   | 开业第三年   | 稳定期增长率<br>(%) |
|------------|---------|---------|---------|---------------|
| 扩建如东文峰门店项目 | 210,000 | 255,000 | 300,000 | 3             |
| 扩建如皋文峰门店项目 | 210,000 | 255,000 | 300,000 | 3             |
| 扩建启东文峰门店项目 | 280,000 | 340,000 | 400,000 | 3             |
| 扩建海安文峰门店项目 | 210,000 | 255,000 | 300,000 | 3             |

### 3、出租收入假设

对于出租收入，根据当地租金水平，假定2007年各项目所在地的商业物业平均出租水平为1元/平方米·天，以后每年按5%的增长率递增。

## (二) 募集资金拟投资项目的投资指标

根据以上假设，取项目建成之后的10年为分析期，以扣除现有门店2007年相应业绩指标后的增加额为计算基础，得到项目的各项投资指标汇总如下：

| 序号 | 项目                             | 单位 | 如东        | 如皋        | 启东        | 海安        |
|----|--------------------------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 比现有门店 2007 年营业收入增加额（分析期平均）     | 万元 | 39,504.94 | 47,448.90 | 49,177.39 | 30,389.02 |
| 2  | 比现有门店 2007 年营业税金及附加增加额（分析期平均）  | 万元 | 321.61    | 301.28    | 395.48    | 277.16    |
| 3  | 比现有门店 2007 年净利润增加额（分析期平均）（注 2） | 万元 | 3,369.52  | 4,051.98  | 3,312.09  | 2,450.89  |
| 4  | 财务净现值（折现率 10%）                 | 万元 | 26,254.70 | 31,379.65 | 18,645.86 | 12,201.96 |
| 5  | 投资利润率（分析期平均）                   | %  | 19.97     | 15.99     | 11.39     | 10.23     |
| 6  | 财务内部收益率                        | %  | 23.54     | 21.91     | 17.52     | 15.63     |
| 7  | 投资回收期（静态含建设期）                  | 年  | 6.39      | 6.70      | 8.08      | 8.33      |
| 8  | 投资回收期（动态含建设期）                  | 年  | 8.55      | 9.07      | 9.59      | 9.68      |
| 9  | 项目建设期                          | 年  | 1.33      | 1.33      | 1.67      | 1.33      |

注：1) 表中的1、2、3、5项均为扣除现有门店2007年相应指标后项目分析期内各年平均均值；6、7、8项均为所得税后数值；投资回收期的计算包含了项目建设期；

2) 上表的4-8项指标系以项目新增净利润为计算基础；

3) 折现率假设为10%。

从项目投资指标看，本次募集资金项目从财务角度分析是可行的，具有较强的财务盈利能力。

## 六、募集资金拟投资项目建设情况

## (一) 项目实施进度及计划

|          | 扩建如东文峰门店项目        | 扩建如皋文峰门店项目         | 扩建启东文峰门店项目             | 扩建海安文峰门店项目 |
|----------|-------------------|--------------------|------------------------|------------|
| 计划开工时间   | 已开始施工             | 已开始施工              | 已开始施工                  | 已开始施工      |
| 计划完工开业时间 | 已竣工, 于2009年5月起试营业 | 已竣工, 于2010年11月起试营业 | 一期2011年9月<br>二期2013年1月 | 2011年9月    |

## (二) 项目的组织和实施方式

项目计划以向子公司增资的方式由公司项目所在地的全资子公司负责组织实施。

## 七、本次募集资金运用对主要财务状况、经营成果的影响

1、本次募集资金拟投资项目完成后, 公司的经营模式不会发生变化。但公司资产规模以及固定资产规模将迅速增长。假设募集资金于2010年12月31日到位并完成投资, 则公司资产负债率将降低为48.50% (合并报表口径), 固定资产占总资产的规模将上升约46%。

## 2、新增固定资产产生的折旧对企业产生的影响

本次募集资金项目新增固定资产折旧汇总如下表:

| 项 目        | 投资金额<br>(万元)   | 新增折旧金额<br>(万元/年) | 单位面积折旧金额<br>(元/平方米·天) |
|------------|----------------|------------------|-----------------------|
| 扩建如东文峰门店项目 | 17,868         | 565.18           | 0.52                  |
| 扩建如皋文峰门店项目 | 26,742         | 881.75           | 0.43                  |
| 扩建启东文峰门店项目 | 30,491         | 998.87           | 0.49                  |
| 扩建海安文峰门店项目 | 25,063         | 825.23           | 0.45                  |
| 合 计        | <b>100,164</b> | <b>3,271.03</b>  | <b>0.47</b>           |

从上表可以看出, 募集资金拟投资项目全部建成后, 按计划投资额测算, 每年新增固定资产折旧预计共3,271.03万元, 按每平方米建筑面积每天折算后, 折旧平均为0.47元/平方米·天。而目前南通各县市商业物业平均租金水平一般高于1元/平方米·天。项目具有较强的成本优势。

## 3、募集资金拟投资项目对公司净资产、每股净资产和净资产收益率的影响

公司本次发行募集资金后, 公司净资产和每股净资产将大幅增长, 公司的经营规模和实力将大幅增加, 增强了公司的抗风险能力。

本次发行募集资金到位后, 公司的每股净资产将增加, 而募集资金项目需要

一定的建设期,在短期内公司的净资产收益率将出现下降。随着项目的顺利实施,公司的销售收入和利润将逐年提高,净资产收益率也将逐步回升。

## 第十四节 股利分配政策

### 一、股利分配政策

公司股利分配采取现金、股票及其他合法的方式。

#### **(一) 根据公司章程的规定，公司税后利润按下列顺序进行分配**

- 1、弥补以前年度的亏损；
- 2、提取法定公积金百分之十；
- 3、提取任意公积金；
- 4、支付股东股利。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。

公司从税后利润中提取法定公积金后，从税后利润中提取任意公积金，需经股东大会决议。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

#### **(二) 公司制定股利分配方案的主要考虑因素**

公司制定股利分配方案主要考虑以下因素：

- 1、兼顾股东短期收益和长远利益；
- 2、保证股利政策的延续性和适当的分配率；
- 3、公司利润分配政策为：

“实施积极的利润分配办法，重视对投资者的合理投资回报。

为保持公司利润分配政策的连续性和稳定性，公司在赢利年度且不存在未弥补亏损时应当分配股利。

公司可以采取现金、股票及其他合法方式分配股利，其中最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之二十。”

### 二、近三年实际股利分配情况



### （一）2008 年度利润分配

经公司2008年年度股东大会审议通过，公司以2008年末总股本38,280万股为基数，向全体股东每10股分配现金红利5.20元（含税），共分配现金股利19,905.60万元。上述利润分配方案已实施完毕。

### （二）2009 年度利润分配

经公司2009年度股东大会审议通过，公司以2009年末总股本38,280万股为基数，向全体股东每10股分配现金红利5.20元（含税），共分配现金股利19,905.60万元。上述利润分配方案已实施完毕。

### （三）2010 年度利润分配

经公司2010年度股东大会审议通过，公司以2010年末总股本38,280万股为基数，向全体股东每10股分配现金红利7.30元（含税），共分配现金股利27,944.40万元。上述利润分配方案已实施完毕。

## 三、滚存未分配利润分配方案

截至2010年12月31日，公司滚存的未分配利润为505,886,536.01元（合并报表口径）和370,494,337.94元（母公司报表口径）。根据公司2010年度股东大会决议，公司对2010年度利润进行分配，每10股分配现金股利人民币7.30元（含税），共分配现金股利27,944.40万元；为兼顾新老股东利益，如公司在2011年底前股票发行上市，则公司2010年度利润分配后滚存的未分配利润与2011年1月1日至发行前实现的利润由公开发行人后的新老股东共享。

## 四、发行人上市后的股利分配政策

完成本次发行后，公司将在满足公司长期资金需求的前提下，尽合理努力，实施积极的利润分配方法，重视对投资者的合理投资回报；以现金、股票及其他合法方式向公司全体股东分派股利；为保持公司利润分配政策的连续性和稳定性，公司在赢利年度且不存在未弥补亏损时应当分配股利，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之二十。具体分配金额将根据公司的经营业绩、现金流量、届时公司财务状况以及资本支出计划，

经董事会提出预案并由股东大会批准后确定并执行。

此外，经公司2008年年度股东大会审议通过，公司发行上市后第一年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可分配利润的百分之三十。

## 第十五节 其他重要事项

### 一、信息披露和投资者关系相关情况

#### (一) 信息披露制度及为投资者服务计划

1、公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《公开发行股票公司信息披露实施细则》、《上海证券交易所股票上市规则》、其他相关法律、法规，以及公司《信息披露管理制度》的规定公开披露信息。

2、公司信息披露严格遵循公开、公平、公正对待所有股东的原则，除按照强制性规定披露信息外，还主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

3、公司全体董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、公司应披露的信息包括定期报告和临时报告，定期报告包括季度报告、中期报告、年度报告，临时报告包括股东大会决议公告、董事会决议公告、监事会决议公告、收购/出售资产公告、关联交易公告、补充公告、整改公告和其他重大事项公告，以及交易所认为需要披露的其他事项。

5、公司公开披露的信息刊登在至少一家证监会指定的全国性报刊上，同时可以在非指定报刊上公布有关信息，但必须保证：指定报刊不晚于非指定报刊披露信息；在不同报刊披露同一信息的文字一致。

#### (二) 负责信息披露部门、主要负责人和联系电话

公司负责信息披露事宜和投资者关系管理的部门是公司董事会办公室，主要负责人为董事会秘书陈松林，联系电话：0513 - 85505666 - 8968，传真：0513 - 85121565。

### 二、重大合同

除第七节“同业竞争和关联交易”中已披露的正在履行的关联交易合同外，公司目前正在履行或将要履行的对公司生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的合同如下：

### （一）租赁合同

截至本招股书签署日，公司及下属子公司作为承租方共租赁房屋22项，有关具体情况，参见本招股书第六节“六、（二）4、公司及下属公司房屋租赁情况”相关内容。

### （二）银行借款和担保合同

截至2010年12月31日，公司及子公司签署的有关担保及贷款合同情况如下：

1、2008年12月，公司与中国农业银行南通市崇川支行签订《最高抵押合同》（32906200800010945号），合同约定，公司以南大街3-21号部分房产及土地作为抵押物，为贷款人向公司提供最高余额为11,180万元的贷款额度提供抵押担保，担保期限为2008年12月24日至2011年12月23日。截至2010年12月31日，该合同项下的银行承兑汇票共计2,937.29万元。

2、2010年1月，公司与中国银行南通分行签订《最高额抵押合同》（2010年中银最高抵字158099001号），该等合同约定，公司以南大街3-21号部分房产及土地使用权作为抵押物，为贷款人向公司提供总额为18,000万元的授信额度提供抵押担保，授信期限为2010年1月20日至2010年12月14日。截至2010年12月31日，该合同项下的银行承兑汇票共计4,605.00万元。经公司确认，截至本招股书签署日，该合同仍继续履行。

3、2010年12月，文峰电器与中国银行股份有限公司南通崇川支行签订了编号为“2010年中银最高保字CC45278A号”的《中小企业业务最高额保证合同》，担保主债权为文峰通讯与中国银行股份有限公司南通崇川支行签署的编号为“2010年中银授字CC45278号”的《中小企业业务授信额度协议》项下的全部债务，担保期间为2010年12月15日至2011年11月29日，担保金额为人民币300.00万元。同时提供连带责任保证的还有江苏文峰通讯有限公司的另外一位股东江苏和信数码通讯有限公司。截至2010年12月31日该合同项下的贷款金额为300.00万元。

4、2010年6月，公司与华夏银行股份有限公司南通分行签订《最高额保证合同》（NT01（高保）20100012-11），为《最高额融资合同》（NT01（融资）20100012）提供担保，担保金额为1亿元。截至2010年12月31日，该合同项下未到期的应付

票据金额为7,489.07万元（扣除保证金）。

5、2010年7月，公司与江苏银行南通城区支行签订《最高额保证合同》（BZ052010000054号），为《最高额综合授信合同》（SX052010000429号）提供担保，担保最高额1.5亿元。截至2010年12月31日，该合同项下未到期的应付票据金额为4,658.15万元（扣除保证金）。

6、2010年1月，公司与中国银行南通分行签订编号为“2010年中银最高保字242919001号”的《最高额保证合同》，担保主债权为文峰电器与中国银行南通分行签订的编号为“2429190E10010701”《最高额综合授信合同》，担保金额为6,000万元。截至2010年12月31日纳入该合同项下未到期的应付票据金额为4,704万元（扣除保证金）。

有关公司担保所抵押物业之具体情况，见本招股书第六节“六、（二）公司土地使用权和主要经营性房产情况”相关内容。

### （三）采购合同

公司与前五名供应商签订采购合同的情况如下：

1、2009年8月26日，文峰电器（甲方）与江苏恒信格力空调销售有限公司（乙方）签订了《经销商品购销主合同》，根据该合同，甲方同意经销乙方提供的格力电器产品，该合同有效期至2010年8月25日。截至本招股书签署日，该合同仍继续履行。

2、2010年1月1日，文峰电器（乙方）与博西家用电器（中国）有限公司（甲方）签订了《销售合同》，根据该合同，乙方同意经销甲方提供的西门子电器产品，该合同有效期至2010年12月31日。截至本招股书签署日，该合同仍继续履行。

3、2009年12月，文峰电器（甲方）与江苏明珠家用设备集成有限公司（乙方）签订了《经销商品购销主合同》，根据该合同，甲方同意经销乙方提供的空调产品，该合同有效期至2010年12月31日。截至本招股书签署日，该合同仍继续履行。

4、2007年10月9日，广州宝洁有限公司（甲方）与上海文峰购物广场（乙方）签订了《销售协议》，根据该协议，约定由乙方销售甲方的产品。该协议有效期为签署之日起1年；此后，除非任何一方按合同约定的方式提出终止，本协议将逐年自动延展。截至本招股书签署日，该合同仍继续执行。

5、2010年1月，文峰电器（乙方）与夏普商贸有限公司（甲方）签订了《经销商销售基本合同》，根据该合同，乙方同意经销甲方提供的夏普品牌产品，该合同有效期至2010年12月31日。截至本招股书签署日，该合同仍继续履行。

#### **（四）本次募集资金涉及合同**

公司于2008年7月15日与文峰集团签署《联合竞投协议书》，约定为支持公司发展，文峰集团与公司联合参与海安县国土资源局海国土告字[2008]20号公告的土地出让挂牌。竞投成功后，该地块中临近宁海南路的土地由公司取得，根据规划条件用于扩建购物中心项目；其余土地由文峰集团取得。考虑到公司拟取得的土地为商业用途，且位置邻近繁华商业路段，其余土地为背街位置，初步预计竞投成功后公司拟取得土地的价值为8,100万元。公司初步按照该价格缴纳土地出让金，待详细规划方案最终确定、土地划分完成后，双方确定各自实际取得的土地面积，委托评估机构对土地使用权价值进行评估，按照评估结果确定双方各自应承担的土地出让金金额并进行结算。如竞投未能成功，则联合竞投协议书自动终止。

目前，上述土地的挂牌程序已完成，公司已取得相关土地使用权证，并根据约定，确认需支付的土地出让价款为5,788万元。原预付的土地款与实际需支付款项之间的差额由海安县国土资源局退还。截至本招股书签署日，公司已收到退还的土地出让金全部款项。

#### **（五）承销合同**

公司与本次发行的保荐人（主承销商）安信证券股份有限公司签署了《股票承销协议》和《保荐协议书》以及《补充承销协议》。该协议约定了双方在本次股票发行承销及保荐过程中的权利义务。

#### **（六）其他合同**

##### **1、盐城委托贷款合同**

2008年8月12日，借款人盐城市亭湖区国有资产投资经营公司（作为甲方）与公司（作为乙方）和贷款人交通银行（作为丙方）签订委托贷款协议，约定乙方委托丙方向甲方发放贷款2,300万元，贷款用途为甲方回购江苏竹林商业城股

份有限公司二期工程1-4层物业产权，贷款期限为2008年8月13日至2009年4月30日，贷款利率为月利率6.225%。2009年5月和2009年12月，公司与盐城市亭湖区公有资产投资经营公司、交通银行股份有限公司签订《补充协议》，将贷款期限分别延长至2009年12月31日和2010年12月31日，《委托贷款单项协议》的其余条款保持不变。

截至本招股书签署日，公司已收到盐城市亭湖区公有资产投资经营公司偿还的全部委托贷款本金及利息共计2,768.84万元，上述委托贷款事项终止。

## 2、房屋买卖合同

2009年3月5日，公司（作为买受人）与南通德诚房地产有限公司靖江分公司（作为出卖人）签订了：（1）DCS1000号《商品房买卖合同》，根据该合同，出卖人将位于江苏省靖江市骥江路、人民路交叉口的“德诚城市广场”1幢1至6层，建筑面积为27,229.76平方米，用途为商铺的房屋出售予公司；（2）DCS101号《商品房买卖合同》，根据该合同，出卖人将位于“德诚城市广场”地下1至2层，建筑面积为4,656.16平方米，用途为车库的房屋出售予公司。

根据双方于2009年3月6日签订的《补充协议》，公司应于补充协议签订10日内，支付上述房屋价款的50%，并于2009年8月30日前付清全部余款。公司已经按时支付全部房屋价款。发行人律师经核查后认为：出卖人有权出售上述房屋予发行人，上述《商品房买卖合同》及其《补充协议》合法有效。

## 3、建湖《国有建设用地使用权出让合同》

2009年12月，公司与建湖县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，向其购买坐落于建港沟南人民路西侧出让宗地编号为2009-G47、宗地总面积为27,280平方米的土地，宗地用途为商业用地，公司已全额缴纳土地出让金总计4,500万元。

2010年6月，公司与建湖县国土资源局签订了《解除国有建设用地使用权出让合同的协议书》，由于城市规划调整，双方同意解除2009年12月签订的《国有建设用地使用权出让合同》；建湖县国土资源局同意返还公司土地出让金4,500万元、契税135万元并一次性补偿280万元。

截至本招股书签署日，公司已全额收到建湖县国土资源局返还之土地出让金、契税及补偿款项。

### 三、对外担保情况

截至本招股书签署日，公司及控股子公司不存在对外担保。公司对控股子公司、控股子公司对公司担保的情况，见本节“二、（二）银行借款和担保合同”。

### 四、重大诉讼或仲裁情况

截至本招股书签署日，公司及控股子公司不存在可能对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

### 五、关联方的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股书签署日，公司控股股东、控股子公司、公司董事、监事和高级管理人员未涉及作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

### 六、董事、监事及高级管理人员涉及刑事诉讼的情况

截至本招股书签署日，公司董事、监事及高级管理人员不存在涉及刑事诉讼的情况。



# 第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

## 一、发行人全体董事、监事及高级管理人员的声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

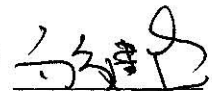
徐长江



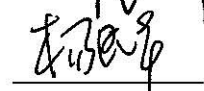
陈松林



顾建华



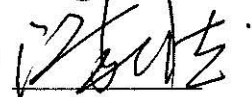
杨建华



马永



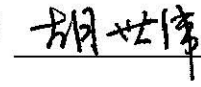
满政德



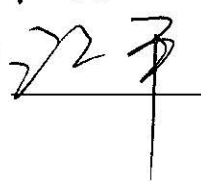
范健



胡世伟



江平



监事签名：

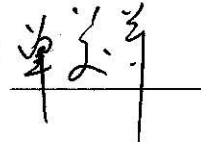
裴浩兵



夏春宝

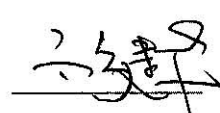


单美芹



高级管理人员签名：

顾建华



马永



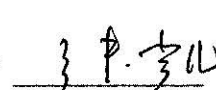
满政德



陈松林



张凯



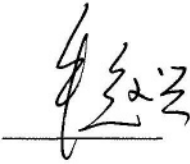
文峰大世界连锁发展股份有限公司

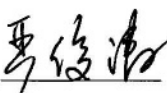
2011年5月27日




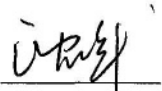
## 二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签名：   
牛 冠 兴

保荐代表人签名：   
严 俊 涛

  
姚 小 平

项目协办人签名：   
沈 暉




### 三、发行人律师声明

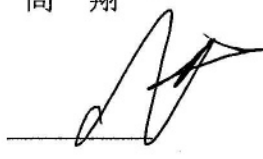
本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

  
赵洋

经办律师：

  
高翔

  
张绪生



#### 四、发行人会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人会计师事务所负责人签名：



张克

签字注册会计师签名：



王贡勇

阚京平

信永中和会计师事务所有限责任公司



2011年7月30日

## 五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人签名：



签字注册资产评估师签名：



南通方隆会计师事务所有限公司



2011年12月30日

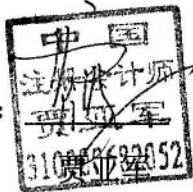
## 六、验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

验资机构负责人签名：



签字注册会计师签名：



南通万隆会计师事务所有限公司



2011年1月20日

## 六、验资机构声明（二）

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

验资机构负责人签名：



张克

签字注册会计师签名：



王贡勇

阚京平

信永中和会计师事务所有限公司



## 第十七节 备查文件

### 一、 备查文件目录

- 1、发行保荐书及发行保荐工作报告；
- 2、财务报表及审计报告；
- 3、内部控制鉴证报告；
- 4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- 5、法律意见书及律师工作报告；
- 6、《公司章程》（草案）；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件；
- 8、其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、 信息披露网址和文件查阅地点、时间

**（一）信息披露备查文件查阅网址：** [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

**（二）文件查阅地点：**

1、发行人：文峰大世界连锁发展股份有限公司

办公地址：江苏省南通市青年东路1号

联系人：陈松林 程敏

电话：0513 - 85505666 - 8968

传真：0513 - 85121565

2、保荐机构（主承销商）：安信证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座18层

联系人：叶辉燕 沈晔 李洋阳 熊可 李岩 桂滨

电话：010 - 66581802

传真：010 - 66561836

**（三）文件查阅时间：**

周一至周五：上午9：30 - 11：30 下午2：30 - 5：00